NORDVIK

Strømdalsåsen 42A

5 soverom | 337 kvm | Enebolig



Velkommen til

Strømdalsåsen 42A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
62	Om boligen
72	Nabolagsprofil
73	Tilstandsrapport
112	Egenerklæringsskjema
119	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026

Nøkkelinformasjon



Unik og særpreget arkitekttegnet enebolig på fantastisk utsiktstomt | Flotte utesoner | Innendørsbasseng | MÅ OPPLEVES!

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 880,-**
Totalpris	**9 738 880,-**
BRA-i	**337 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**
Total tomtestørrelse	**1 527 kvm**

Kort fortalt

Velkommen til Strømdalsåsen 42A - En unik og særpreget arkitekttegnet enebolig som må oppleves! Boligen ligger flott til ytterst på "pynten" på Strømdal-dette gir fantastisk utsikt mot Skien sentrum, Vealøs og Luksefjell.

- Gjennomtenkt planløsning som skaper flere innesoner-her har du mulighet til å trekke deg tilbake i ro og fred, eller oppsøke de sosiale sonene
- Eiendommen har et innbydende uteområde som legger til rette for ulike soner - enten du ønsker rolige morgenstunder, solrike ettermiddager eller hyggelige kvelder med gjester
- Romslig takterrasse som gir en ekstra dimensjon til utearealet
- Koselig drivhus med varmekabler
- Innendørs svømmebasseng
- Totalt tomteareal på 1527kvm fordelt over to gnr/bnr. Tilleggstomt på 718 kvm medfølger
- Garasje med bod

Velkommen til visning!

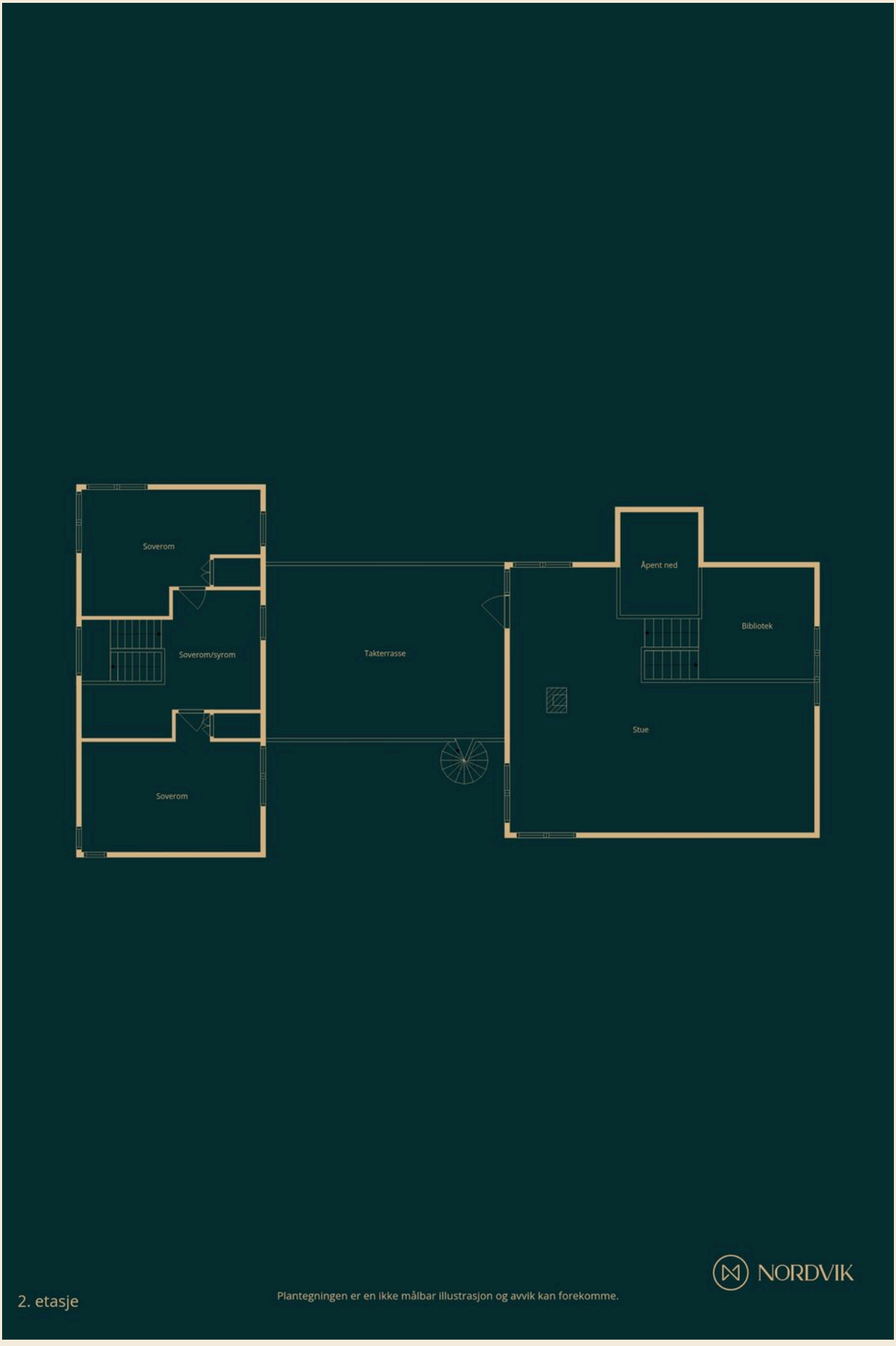
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 181 kvm
Total BRA: 181 kvm



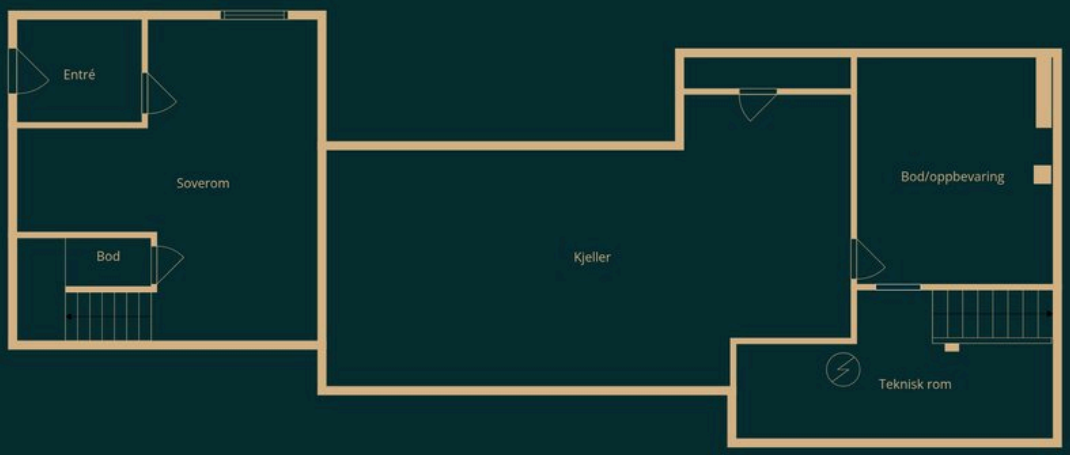
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK
























































Formula 1




































































































HONDA
CBX



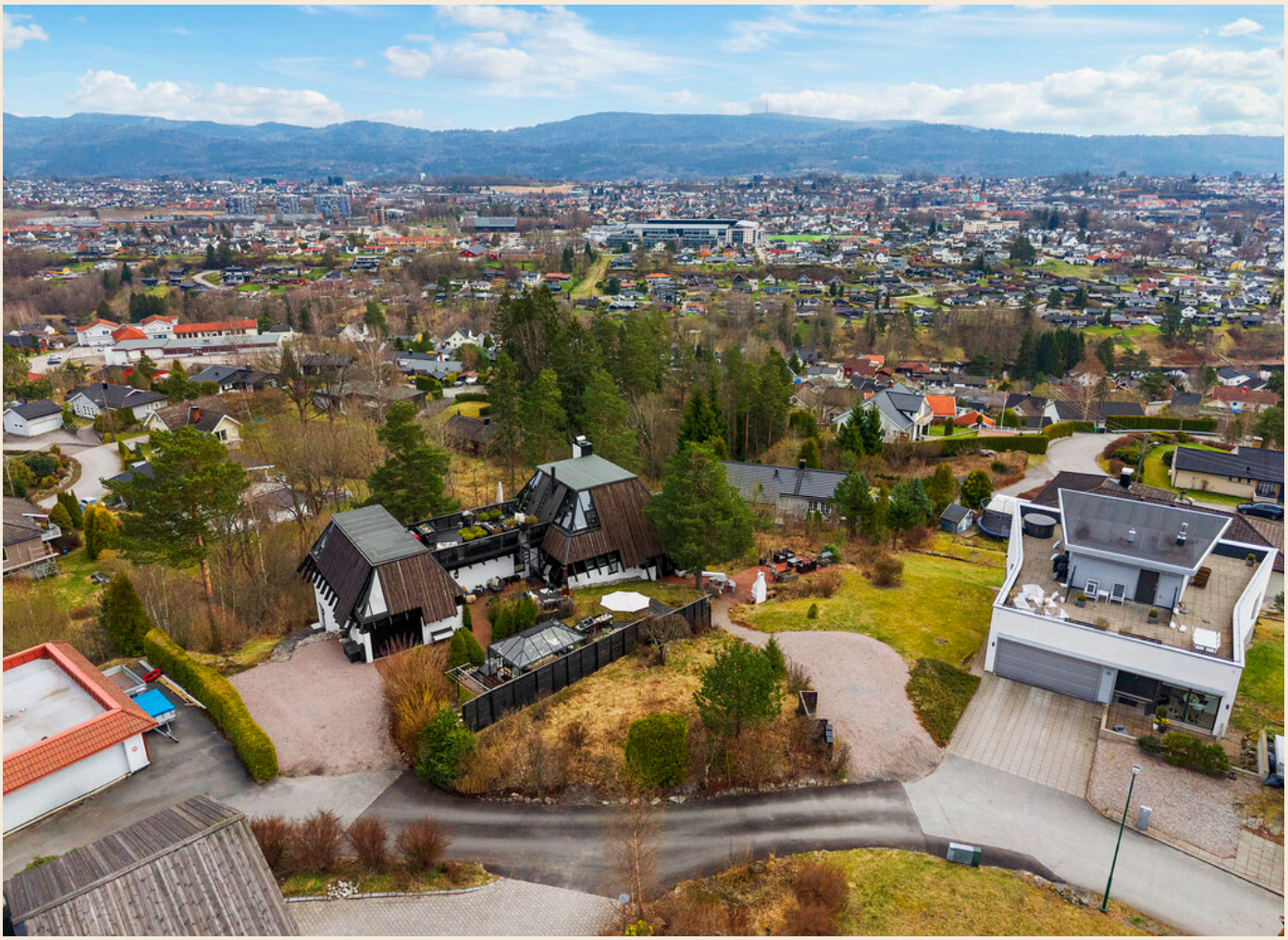




















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
24-0103/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Strømdalsåsen 42A, 3718 SKIEN
Gnr 1, bnr 39 (ideell andel 1/1) / Gnr 1, bnr 488 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Pål Nicolay Jensen
Eva-Lisa Jensen

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 580,- (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
1978

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 337 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 350 kvm
TBA: 141 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Entréer, soverom/stue, teknisk rom, bod under trapp, lager ved teknisk rom, krypkjeller.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 181 kvm. To entréer, gang, stue, kjøkken, vaskerom/grovkjøkken, to bad, toalettrom, badstue, TV-stue/soverom/ungdomsavdeling, kontor, hovedsoverom, bassengrom, garasje og bod i garasje.
Total BRA: 181 kvm.
TBA: 78 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Bibliotek, stue, sovealkove/syrom og to soverom.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 39 kvm.

Drivhus
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.
TBA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader. Boligen er noe utfordrerne å areal måle, da det etasjene er over flere plan og delt i to fløyer. Vegger/tak som faller innover på alle sider samtidig som boligen er fult innredet.

Grensesnittet av målbart areal i kjeller/krypkjeller er noe difust siden det er synlig fjell og terrengfall samt personlige rekvisita som setter begrensninger.

Solforhold
Gode solforhold hele dagen. Formiddagsol, lun ettermiddagssol, sol på spiseplass og sol hele dagen og utover kvelden på takterrassen. Spesielt hyggelig å se månen ut gjennom de store vindusflatene i stuen i 2.etasje.

Innhold
1. etasje: To entréer, gang, stue, kjøkken, vaskerom/grovkjøkken, to bad, toalettrom, badstue, TV-stue/soverom/ungdomsavdeling, kontor, hovedsoverom, bassengrom, garasje og bod i garasje.
2. etasje: Bibliotek, stue, sovealkove/syrom og to soverom.
Kjeller: Entré, soverom/stue, teknisk rom, bod under trapp, lager ved teknisk rom, krypkjeller.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys entré. Fra entré kommer du videre inn i gang som på venstre side gir deg tilgang til stue/soverom, kontor, bad, toalettrom, trapp og garasje. Til høyre får du tilgang til vaskerom, kjøkken, stue og videre til de øvrige rommene i etasjen. I tillegg til hovedentré i den vestre fløy, har du også entré i østre fløy hvor du kommer inn ved kjøkkenet.

Stue:
Særpreget stue som ligger ett nivå lavere enn kjøkkenet - dette skaper en lun sone. Den gode takhøyden i stuen gir rommet en luftig følelse. I stuen er det god plass til sofagruppe hvor du kan nye flott utsikt. Rais peisinnsats som skaper en koselig atmosfære. Fra stuen har du tilgang til bassengrom med innendørsbasseng.

Kjøkken:
Kjøkkenet har mørke profilerte fronter og granitt benkeplate. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater, samt gode oppbevaringsmuligheter i skap. Praktisk kjøkkenøy som bidrar med ekstra benkeplass, oppbevaringsmuligheter, samt barløsning med plass til stoler. I innredningen er det avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Spisestuen er plassert på samme nivå som kjøkkenet, hvilket bidrar til en sosial sone. Fra kjøkkenvinduene har kan du nyte flott utsikt. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger i salget. Det er montert varmepumpe ved kjøkkenet.

Bassengrom:
Boligen byr på et innendørs bassengrom. Her har du et stort basseng med flislagt område rundt. Ved siden av bassenget er det plass til en sittegruppe. Fra rommet har du også direkte tilgang til bad med badstue. Utgang til terrasse via doble dører.

Grovkjøkken/vaskerom:
Praktisk grovkjøkken/vaskerom med tilkomst fra gangen. Rommet har praktiske fliser på gulv. Rommet er innredet med skap med flislagt benkeplate og vask over. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Bad:
Det er to bad i denne etasjen. Bad 1 har flislagt gulv og er innredet med dobbel servant over skuffeinnredning, speil og badekar med dusjløsning. Ved siden av badet er det separat toalettrom med toalett og servant. Bad 2 er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speilskap med overliggende belysning, toalett og badekar. Inngang til badstue. Fra badet har du også tilgang til hovedsoverom og bassengrom.

Soverom:
Det er ett soverom i denne etasjen og anses som boligens hovedsoverom. Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Fra soverommet har du direkte tilgang til bad, badstue og bassengrom.

Stue/soverom:
I den vestre delen av huset har du en ekstra stue/soverom. Denne delen av huset passer perfekt som ungdomsavdeling/barnerom. Her er det mulig å lukke skyvedør inn mot avdelingen for en skjermet og tilbaketrukket atmosfære.

2. etasje:
Du har tilkomst til boligens 2. etasje fra både trapp ved kjøkken/stue i boligens østre fløy, samt fra gang/hall i boligens vestre fløy.

Stue:
I den sydlige fløyen kommer du opp til en praktisk stue via bibliotek/kontor. I stuen er det god plass til sofagruppe og tilhørende TV-møblement. De gode vindusflatene sikrer nydelig utsikt over nærområdet. Det er montert dansk peisovn i stuen.

Soverom:
Det er to soverom i den vestre fløyen. Soverommene er lyse og av god størrelse. Rommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. I tillegg er det et rom mellom soverommene som benyttes til syrom/hjemmekontor/sovealkove og til barnerom.

Kjeller:
Stue/soverom:
Lys og romslig stue/soverom. Rommet egner seg godt både som soverom, hjemmekontor, samt som en ekstra stue. Fra rommet er det tilgang til entré med dør videre ut. Rommet har opprinnelig vært brukt som behandlingsrom med egen inngang.

Parkering
Garasje integrert i huset, med plass til en bil. Plass til flere biler på utendørs biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger
- Byttet nytt tretak (Larvik Impregnering)
- Byttet mellomtak
- Etablert takterrasse med vindeltrapp
- Etablert flere nye terrasser ute
- Satt opp drivhus, med varmekabler, fliser og terrasse
- Montert Sikom strømstyring på varmekabler
- Byttet ventilator (Smeg)
- Byttet spot til led
- Byttet badstuovn
- Rais peisinnsats
- Lys i trapper utvendig
- Laget søppelstativ
- Montert varmepumpe
- Installert fiber
- Ny pipehatt
- Beslått vinduer utvendig (blikkenslager)
- Basseng: ny varmekolbe, termostat, reostat og bassengtrekk
- Div. armaturer
- Montert dusjdører bad

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyng og Løberg i 2016 (tidligere eier) Lyng og Løberg 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei. Eventuell kommentar: Har ikke dokumentasjon på dette fra tidligere eier.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Har ikke dokumentasjon på dette fra tidligere eier.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Lagt nytt yttertak (Larvik impregnering), samt nytt mellomtak - 2021. Byggmester Håkon Kiste Pipe/ildsted: Byttet komplett pipehatt med luke for feiing - 2022 - Skien Blikkenslagerverksted, Jørgen Numme. Ny Rais peisinnsats - 2022. Skien Varmefag. Installert varmepumpe - 2021 - Coop Obs bygg, Skien (egen montør fra Coop Obs) Terrasse: Anlagt ny takterrasse med godkjent rekkverk. Arbeidet er søkt om og godkjent - 2021. Byggmester Håkon Kiste. Etablert nye utvendige terrasser i tre - 2022/2023. Byggmester Håkon Kiste og Bygg og Bakst. Oppført drivhus - 2022. Montering er egeninnsats, grunnarbeid er utført at faglærte.

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: Byttet til Sikom varmestyring på etablerte varmekabler. Byttet varmekolbe basseng, da den forrige var defekt. Byttet termostat og reostat basseng, da disse var defekt. Byttet badstuovn, da den forrige var defekt.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Iflg tidligere eier, ble det elektriske anlegget kontrollert i 2016 av Elektroteam Skien.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert bad, ihht informasjon fra tidligere eier i 2016. Lyng og Løberg.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Tidligere eier har skrevet ja, og verdi middels. Vi har ikke sett noe resultat av radonmåling.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Det har vært utettheter i mellomtak, samt enkelte vinduer. Alle vinduer er beslått av blikkenslager. Alt dette er utbedret. Arbeidet ble utført i perioden 2020-2024. Byggmester Håkon Kiste og Skien Blikkenslagerverksted.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra salgsoppgave i 2017: Bruttoareal: 368 kvm. BRA: 336 kvm. Primærrom: 272 kvm.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Eiendommen består av to gårds/bruksnr. Det er foretatt en arealoverføring fra den ene tomten til den andre. Den delen som ikke nåværende bolig står på, er nå av en slik størrelse at det evt kan bygges en bolig der (ca 835 kvm).

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Under følger en oppsummering fra takstmann vedrørende byggemåte:
Eneboligen er en meget stor, arkitekttegnet bolig med gjennomgående bruk av robuste materialer og store

vindusflater som gir svært gode lysforhold og utsikt mot Skien sentrum.
Konstruksjonsmåten og arkitektens materialvalg gjør at innvendige planløsninger i liten grad kan endres uten omfattende tiltak, men samtidig gir dette en svært slitesterk bygningskropp. Vegger kan enkelt fornyes med maling, og eier opplyser at det finnes et mindre lager av gulvfliser tilgjengelig for eventuelle fremtidige reparasjoner. Boligens våtrom er fra byggeår og oppfyller ikke dagens tekniske krav, det henvises til nærmere vurdering under posten Konstruksjoner. Utover dette fremstår materialbruk og overflater som solide og varige, med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

Antall TG2 er 15 stk og gjelder veggkontruksjon, vinduer, øvrige vinduer, terrassedør kjeller, terrasse, etasjeskille/gulv mot grunn, rom under terreng, krypkjeller, vannledninger, avløpsrør, fuktsikring/drenering, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsrør, overflater toalettrom, overflater badstue.

Antall TG3 er 2 stk og gjelder bad 1. etasje og bad til soverom 1. etasje.

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre
Følgendehvitevarer medfølger: Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin
Følgende hvitevarer følger ikke med: Microovn, kjøl/frys på vaskerom og fryseskap i bad.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skistativ
- 2 små reoler (garasje)
- Tørkestativ ute
- 2 x taklamper spisebord
- 1 x taklampe i stue ved peis (krokhengt)
- 1 x lysekrone stue 2.etasje
- 1x taklampe soverom 1
- 3 x lampetter på kjøkkenbenk
- 2x lampetter på syrom

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe
- Vedovn
- Panelovner
- Gulvvarme
- Peisovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 41 786 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 36 709,-pr. 2026

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

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 12 588,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 990,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 220 570,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 882 279,- pr. 2024
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.

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 7979657

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag TV og internett fra Telenor til en månedlig kostnad på kr. 990.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 527 kvm (Eiertomt) (Totalareal for begge tomtene)
Fantastisk utsiktstomt på "taket av Strømdal", tilbaketrukket og skjermet, innerst i blindvei. Tomten er særdeles pent opparbeidet med plen, belegningsstein og flislagte terrasser. Hageområdet er rikt beplantet med prydbusker, blomsterbed, eng av markblomster samt naturlig vegetasjon. Eiendommen har et variert og innbydende uteområde med flere terrasseflater som legger til rette for ulike soner - enten du ønsker rolige morgenstunder, solrike ettermiddager eller hyggelige kvelder med gjester. I tillegg har boligen en romslig takterrasse som gir en ekstra dimensjon til utearealet. Denne eiendommen har en fantastisk beliggenhet, ytterst på pynten, med flotte sol- og utsiktsforhold over gårdslandskap og landlige omgivelser i nordøst, samt Skien sentrum og Porsgrunn i syd. Man kan også nyte utsikten mot Vealøs, Skrehelle og Luksefjell. Tomten består av to bruksnummer. Tilleggstomten på 718 kvm ligger på sydsiden av eiendommen og består av hageområde og biloppstillingsplasser. Tomten er regulert til bolig, men bygging, avkjøring og V/A må søkes om hos kommunen. Totalt tomteareal er delt opp i to teiger med to ulike bruksnummer.

Areal tomt gnr/bnr. 1/39 (huset): 809,5 kvm
Areal tomt gnr/bnr. 1/488 (tilleggstomt): 718,2 kvm
Totalt areal: 1 527 kvm

Adkomst
Fra Skien sentrum tar man til høyre i rundkjøringen ved Myren og tar deretter til høyre inn Skoglivegen. Følg veien oppover og ta etterhvert til venstre inn på Strømdalsåsen, ta til høyre og følg veien ca. 110 meter så får du boligen på høyre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en særdeles flott og barnevennlig beliggenhet på Strømdal, i et av Skiens mest attraktive boligområder. Her kan man nyte fantastiske sol - og utsiktsforhold fra eiendommens mange utsiktspunkt og terrasser, samt via store vindusflater, i denne spennende arkitekttegnede boligen.

Gangavstand til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, barnehager samt Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Det er flere turløyper i Gulsetmarka med gapahuk og flotte bademuligheter i Åletjern og Tvittingen. Vinterstid er det oppkjørt lysløype, hoppbakke (helårs) og akebakker. Kort vei til Gulsetsenteret, med flere butikker og gode bussforbindelser.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Strømdaljordet - 0,9 km
Tog: Skien stasjon - 4,3 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 55 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Tiedemannsjordet barnehage (1-5år) - 1.2km
- Kollmyr barnehage (1-5år) - 1.6km
- Lillefot barnehage (0-5år) - 1.6km

Skoler:
- Kollmyr skole (1-7kl.) - 2.0 km
- Gulset ungdomsskole (8-10kl.) - 1.7km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark - 3.1km
- Hjalmar Johansen vgs. - 3.6km

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

Offentlige forhold

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Regulerings- og bebyggelsesplan for Strømdal", datert 03.07.1967, og er regulert til offentlig friområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da tilleggstomten er ubebygget.

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

4003/1/39:
13.02.1960 - Dokumentnr: 400437 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:34
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:39
GRENSEGANGSSAK
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Steingjerde mellom bnr. 6 og 34 skal ikke fjernes. Gjerdeplikten påhviler de respektive eiere halvt mot halvt.

04.05.1963 - Dokumentnr: 400996 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:326
Megler har ikke klart å oppdrive servitutten til tross for henvendelse til Kartverket. Kartverket opplyser om at de ikke har servitutten i sitt arkiv.

20.12.1954 - Dokumentnr: 402819 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:242
Bestemmelsen sier;
Gnr/bnr 1/242 har veirett over eiendommen som hittil inntil utparsekeringsplan foreligger. Senere må veiretten følge ved utparseleringsplanens fastsatte veilinje.

13.02.1960 - Dokumentnr: 400437 - Bestemmelse om gjerde
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:39
GRENSEGANGSSAK
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier:
Denne bestemmelsen innebærer tomtegrenser, og sier at der hvor steingjerde danner grense skal dette ikke fjernes eller skiples på noen måte, uten etter forutgående avtale. Gjerdeplikten i de her beskrevne grenser påhviler de respektive eiere halvt mot halvt.

11.11.1976 - Dokumentnr: 15598 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:394
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bygningsrådet.
Bestemmelsen sier;
Eier av gnr. 1 bnr. 394, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på ovennevnte eiendom og som ikke kan avlyses uten Skien bygningsråds samtykke. Eier av gnr. 1, bnr. 394, i Gjerpen, gir eieren av gnr. 1, bnr. 39, rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over gnr.1, bnr. 394, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

19.02.2025 - Dokumentnr: 195881 - Bestemmelse om gjerde
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:488
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelsen sier;
Rettigheten gjelder rett til å vedlikeholde gjerde mellom gnr/bnr 1/38 og 1/488. Med vedlikehold menes maling/beising, reparasjoner eller annet vedlikehold. Det kan også være endring av gjerdets utforming og lengde. Rettigheten gjelder vedlikehold som må foretas fra 1/488.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg avisannonsering TA og VARDEN kr. 7 062,-
Utlegg foto - Totalpakke (foto + drone + film) kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 207 462,- 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 23. april 2026

Ansvarlig megler
Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

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

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

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

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

Strømdalsåsen 42A

Nabolaget Strømdal - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 95 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	6 min 2.6 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 17 klasser	7 min 3 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min 3.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	7 min 3.6 km

Offentlig transport

Strømdaljordet Linje M1, M1N, P10	10 min 0.9 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min

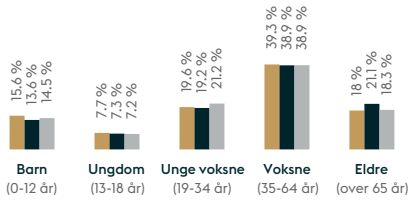
Barnehager

Tiedemannsjordet barnehage (1-... 43 barn	14 min 1.2 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 61 barn	18 min 1.6 km
Lillefot barnehage (0-5 år) 76 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Gulset	17 min
Joker Hesselbergsgate	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømdal	1 127	480
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Strømdal/Gulset ballbaner	11 min
Brannstasjon Elstrøm - gymnast...	17 min
SKY Fitness Skien	7 min
Family Sports Club Sprek Friti...	7 min

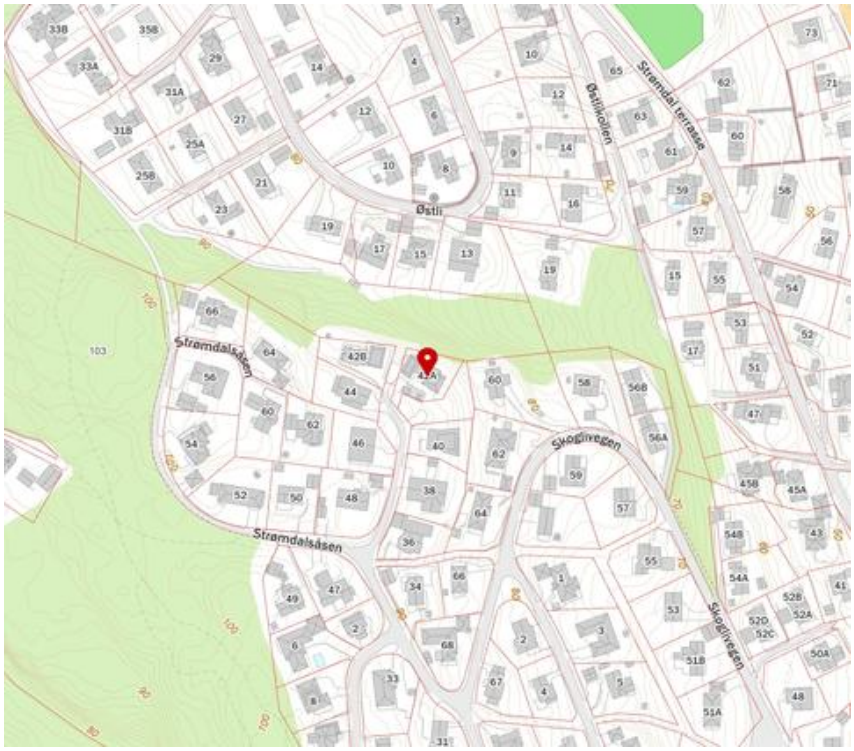
«Fint og rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Strømdalsåsen 42A , 3718 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 1,1, bnr. 39,488, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m² BRA-i: 337 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1170 **Eiendomsverdi ref nr:** VF9595

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Kurt Thingstad

HONESTA TAKST AS

D
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Eneboligen er en meget stor, arkitekttegnet bolig med gjennomgående bruk av robuste materialer og store vindusflater som gir svært gode lysforhold og utsikt mot Skien sentrum. Konstruksjonsmåten og arkitektens materialvalg gjør at innvendige planløsninger i liten grad kan endres uten omfattende tiltak, men samtidig gir dette en svært slitesterk bygningskropp. Vegger kan enkelt fornyes med maling, og eier opplyser at det finnes et mindre lager av gulvfliser tilgjengelig for eventuelle fremtidige reparasjoner.

Boligens våtrom er fra byggeår og oppfyller ikke dagens tekniske krav, det henvises til nærmere vurdering under posten Konstruksjoner. Utover dette fremstår materialbruk og overflater som solide og varige, med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom, trapperom , bibliotek og rom i underetasje.
- Elektrisk gulvvarme på bad og alle rom i 1. etasje
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue/kjøkken
- Vedovn med montert i stue 2. etasje, dør med glass, og peis med innsats i stue 1. etasje, som supplerende og alternativ varmekilde. Vedovn i kjeller bod/lager ved teknisk rom.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Tak av sveiset papp på tårnene er besiktiget fra taket.
Det er utført rehabilitering av sperrer i limtre, samt rehabilitering av undertak og takundertak i 2021
Det er byttet til nye overliggere på tak/skrå veggflater mot sør- og vestside av boligen (reklamasjon).
Nye beslag, renner og utkast, spesiallaget for taket og denne boligen.
Veggene består av pussede og overflatebehandlede lettklinkerblokker, med limtredragere over. Veggene har fall/helling innover. De er utvendig isolert, med vindsperre, luftelektet samt over- og underliggende kledning, som er ferdig overflatebehandlet.

Boligen har en spesiell tak/vegg konstruksjon som er arkitekttegnet. Vegger fungerer delvis som tak, da disse skrår innover over vegger av lettklinkerstein. Det er store vindusflater i tak/veggkonstruksjoner av limtre.Konstruksjonen er selvbærende av limtre i hele lengder og bjelkelag som avstivere.

Vinduer i karmer av tre med 2-lags glass. Det åpningsbare vinduet fungerer som tiltenkt.
Overflatebehandlede vinduer har 2-lags glass. Flere av vinduene er i fastkarm. Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at vinduene på soverom i 1. etasje og i basseng rommet, ble byttet i perioden 2013 til 2016.
Vinduer er tilfeldig funksjonstestet, og det ble ikke registrert avvik på åpnings- og lukkefunksjoner.

Vinduene i 1. etasje er satt inn i yttervegger av lettklinker og er pusset inn.
Alle vinduer i tak/veggkonstruksjon er beslått med blikk utvendig.
To ytterdører i 1. etasje med ca. 70% 2-lags glass.
Malt inngangsdør til kjeller, innadslående med ca. 40 % 2-lags glass.
To terrassedører med ca. 70 % 2-lags glass inn til basseng rom.
Heltre boddør til krypkjeller.
Anlagt ny takterrasse med godkjent rekkverk på mellomtak.
Arbeidet er omsøkt og godkjent i 2021.
Spiraltrapp oppført for tilkomst til takterrasse på mellomtak.
Støpt trapp i terrenget fra gruset biloppstillingsplass til dør i underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Alle gulvoverflater i 1. etasje er flislagte, og alle rommene har elektrisk gulvvarme. I 2. etasje er gulvene i heltre med overflatebehandling.
Veggene består av overflatebehandlet lettklinkerstein, med malte plater mellom limtre sperrer over lettklinkervegger. Overflatene er overflatebehandlet, og det er store vinduer i vegg- og takflatene.
Himlingen består av malte plater mellom synlig limtre konstruksjon.
Etasjeskiller i 1. etasje består av lettklinkerelementer og fliser. I 2. etasje er det synlige bjelker av limtre og gulv av heltre.

Boligen har en dobbel elementpipe og en stålrørspipe. Stor peis med peisinnsats i stue. I 2. etasje er det en vedovn med glass.
Innredede rommet under terreng mot nord har heltre gulv lagt over støpt plate mot mark, det er varmekabler i gulvet. Veggene består av overflatebehandlet lettklinkerstein.
Heltre, lukket trapp fra byggeåret på nordsiden.
Trapp til 2. etasje på sørside er en åpen og lukket tretrapp fra byggeåret.
Arkitekttegnede dører er utført i heltre og har lakkert overflate. Det finnes dører i boligens 1. etasje som er tilpasset vegg- og takformasjoner.
Garasje:
Garasje med støpt dekke stor sidehengslet garasjeport. Garasjen er tilbygget boligen og det er adkomst innvendig.

VÅTROM Gå til side

Bad entre':
Badet er fra byggeåret. Det skal nevnes at badet er arkitekttegnet og er bygget opp med vegger av lettklinkerstein, pusset og malt overflate. Gulvet består av lettklinkerelementer med fliser og elektrisk gulvvarme. Sluk er av plast.
Badet er innredet med dobbel servant med ettgreps armatur for vann, samt innfliset badekar.

Bad til soverom:
Badet er fra byggeåret, det foreligger ingen dokumentasjon. Det skal nevnes at badet er arkitekttegnet og er bygget opp med vegger av lettklinkerstein, pusset og malt overflate. Gulvet består av lettklinkerelementer med fliser og elektrisk gulvvarme. Sluk er av plast og plassert i dusjnisje,
Badet er innredet med servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, frittstående toalett, innfliset badekar og dusjnisje.

KJØKKEN Gå til side

Grovkjøkken:

Beskrivelse av eiendommen

Grovkjøkken med fliser på gulv og pussede vegger av lettklinkerblokker, benke innredning med glatte fronter, fliselagt benkeplate med nedsenket enkel kum med enhåndsbetjening av vann. opplegg for vaskemaskin.
Det er fall på gulv mot sluk under innredning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og kjøkkenøy. Benkeplate i stein. Følgende hvitevarer er integrert: oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr. Komfyren er med to stekesoner. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert bak platetopp.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalett:
Toalett med flis på gulv, pusset og malt lettklinkerstein på vegger og malte plater i himling. Innredet med frittstående toalett, servantskap, servant med enhåndsbetjening for vann.
Naturlig avtrekk og spalte under dør for luftsirkulasjon.

Badstue:
Badstuen har flislagt gulv. Vegger og himling er kledd med panel av gran. Benker er oppført i trepanel av gran, tilpasset rommets utforming. Døren er utført i heltre. Badstuen er utstyrt med elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann rør i kobberrør fra byggeår. Stoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller.
Avløpsrør inne i boligen er av plast. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Boligen har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Svømmebasseng:
Gulv med fliser, vegger av pusset og malt lettklinkerblokker. Det går en vindusrekke gjennom hele rommet, og over vinduene er det synlig limtrekonstruksjon med malte plater mellom bjelkene. Åpen og luftig himling.
Boligen har eget bassengrom på samme plan som stuen, en skyvedør i glass skiller rommene.

Luft til luft varmepumpe fra MITSUBISHI plassert i stue/kjøkken.
Varmtvannstank på ca. 300 liter er plassert på teknisk rom.
Stort 230V sikringsskap plassert på teknisk som , oppgradert med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Dreneringen er fra byggeåret, det er ikke registrert bruk av fuktsikring.
Grunnmur i lettklinkerblokker, stripefundamenter av betong under grunnmur eller lokalt fjell.
Terrenget rundt boligen består av fjell, enkelte steder er fjellet synlig i dagen. Det er generelt et tynt humuslag på vestsiden av boligen.

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.
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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger tegninger i kommunens arkiv, midlertidig brukstillatelse er utstedte av kommunen 11.01.1979

Drivhus

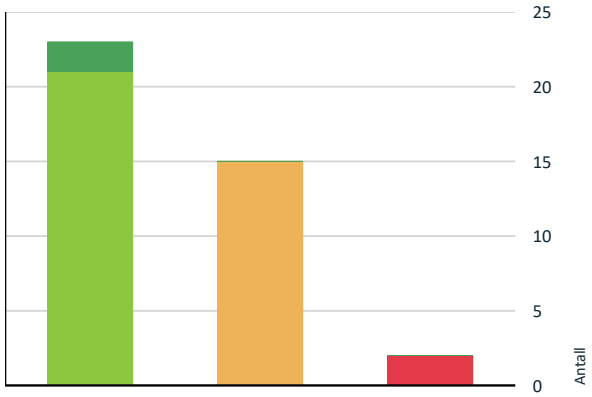
- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er et fritt oppsatt drivhus/sommerstue som ikke er under søkbar størrelse. Bygget er ikke tilegnet for fast opphold. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

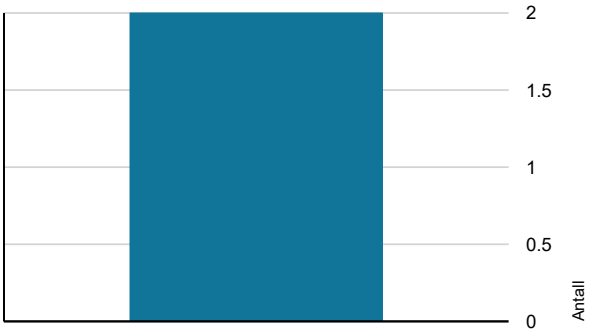
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: overskyet utrykt for regn, oppklarende mot kvelden ca. 5-8 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav.
Gulvet fremstår som flatt, med lokalt fall rundt sluk. Lekkasjevann vil kun renne til sluk ved oppnådd vannspeil, det er fare for at fritt vann kan renne ut i tilstøtende rom på grunn av mangel på fysisk tettesjikt under terskel (membran). Det ble ikke registrert membran ned i sluk, noe som kan føre til lekkasjer til underliggende etasje ved tett sluk, eller at vann vil trenge inn under fliser/sprekker i betong.

Veggene er pusset og malt, og materialet vil i utgangspunktet ikke trekke vann og skape forråtnelse. Sår i pussen og vann i våtsone kan imidlertid medføre avskalling av pusset vegg. Dusjhodet ved badekaret er festet direkte i vegg.

Badet har nedsatt ventilering, med krav om mekanisk avtrekk og spalte under terskel for god luftsirkulasjon.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, manglende dokumentasjon og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav.
Gulvet fremstår som relativt flatt, med lokalt fall rundt sluket i dusjnisjen. Lekkasjevann vil kun renne til sluk ved oppnådd vannspeil, og det er fare for at fritt vann kan renne ut i tilstøtende rom, spesielt ned til basseng rom, da det ikke er fall fra trapp mot sluk. Sluk og slukløsning under badekar er ikke kontrollerbare.
I dusjnisje ble det ikke registrert membran ned i sluk, noe som kan føre til lekkasjer til underliggende etasje ved tett sluk, eller at vann vil trenge inn under fliser.

Vindu og dører er plassert i våtsone for badekar og servant. Dør til badstue er plassert i våtsone for dusjnisje.

Veggene er pusset og malt, materialet vil i utgangspunktet ikke trekke vann og skape forråtnelse. Sår i pussen og vann i våtsone kan imidlertid medføre avskalling av pusset vegg. Dusjhodet ved badekaret er festet direkte i losholt for vindu av tre.

Badet er kun naturlig ventilert med ventil i vegg, som er mest effektiv ved store temperaturforskjeller mellom ute og inne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det registreres at det er behov for normalt vedlikehold/vask av kledningen på skyggesider mot øst og på takterrassen, grunnet algevekster på overflatene, til tross for at kledningen er relativt ny. Årsaken til dette er omkringliggende skog og fra nedbør.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduene er stedvis noe slitt på innsiden. Karmene er fra byggeåret, og slitasjen skyldes eksponering for lys og varme over tid, noe som er en naturlig konsekvens av normal bruk (se beskrivelse). Det bemerkes at flere vinduer og karmer er byttet av tidligere eier i perioden 2009-2016. Kvitteringer for dette er fremlagt.

Utvendig > Vinduer - Øvrige vindu Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Flere av vinduene i 1. etasje fremstår som værslitte, og pakningene mellom glass og karm viser tegn til lang brukstid.
Vinduer fra byggeåret har naturlig noe reduserte energiøkonomiske egenskaper sammenlignet med nyere vinduer produsert i dag.

Utvendig > Dører - Terrasseføre/kjeller Gå til side

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

Inngangsdør til kjeller har råteskade i listverket ned mot grunn på én side. Skaden er lokalisert til dette området.
Terrassedørene har nedsatt fiberkvalitet på terskel og belistning, ned mot grunn.

Utvendig > Balkonger, terrasser på mark Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Belegningssteinen mot syd, med adkomst fra svømmebasseng, har skjevheter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Målte verdier 2 etasje:
Ved enkel nivellering av stue i 2. etasje sør, registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter.
Soverom i 2. etasje nord-øst, registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

Målte verdier 1 etasje:
På kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.
I gang/entré registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Eier benytter avfukter i rommet ved teknisk rom og krypkjeller for å holde fuktnivået under kontroll i denne delen av bygget. Flere veggventiler vil sørge for god luftsirkulasjon.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjelleren burde hatt bedre ventilasjon med flere ventiler i yttervegg, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Avløpsanlegget er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det er økt risiko for skader eller lekkasjer.
Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert denne brukstiden.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Stedvis er terrenget flatt, og det er noe fall mot grunnmuren på sørvestsiden av boligen. Det er et tynt lag av stedlig humus, noe som gir begrenset vannopptak. Enkelte steder er fjell synlig i dagen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

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

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

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Det ble ikke registrert tilstrekkelige lufteventiler i badstuen. Det er krav om to ventiler for å sikre god luftsirkulasjon. Det ble registrert en spalte under døren.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen ble utført 10.04.2026 og er gyldig til 10.04.2036. Den er basert på registrerte og dokumenterte opplysninger om leiligheten. Energimerket viser leilighetens energistandard, der både beregnet årlig energibehov og andelen oppvarming fra alternative energikilder inngår i vurderingen av energiklassen. Opplysninger er lagt inn av eier og energiattest er hentet på Enova sine sider.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Beskrivelse

Tak av sveiset papp på tårnene er besiktiget fra taket.
Det er utført rehabilitering av sperrer i limtre, samt rehabilitering av undertak og takundertak i 2021 av Byggmester Håkon Kiste AS.
Det er byttet til nye overliggere på tak/skrå veggflater mot sør- og vestside av boligen (reklamasjon). Arbeidet er utført av Byggmester Håkon Kiste AS i 2026.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nye beslag, renner og utkast, spesiallaget for taket og denne boligen (spesial mål, og størrelse), utført av Skien Blikkenslagerverksted AS.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonene er noe spesielle på denne bygningen, da den er arkitekttegnet. Veggene består av pussede og overflatebehandlede lettklinkerblokker, med limtredragere over. Veggene har fall/helling innover. De er utvendig isolert, med vindsperre, luftelektet samt over- og underliggende kledning, som er ferdig overflatebehandlet. Fasadene er besiktiget fra bakkenivå og fra takterrassen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det registreres at det er behov for normalt vedlikehold/vask av kledningen på skyggesider mot øst og på takterrassen, grunnet algevekster på overflatene, til tross for at kledningen er relativt ny. Årsaken til dette er omkringliggende skog og fra nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vask og vedlikehold av kledningen på skyggesider mot øst og på takterrassen for å fjerne algevekster.

Dersom dette ikke utføres, kan det føre til økt fuktbelastning og forringelse av kledningens overflate, noe som kan redusere levetiden og øke behovet for fremtidig vedlikehold. Det anbefales å kontrollere dette hvert år og gjennomføre tiltak, når symptomene er lett synlige.



Muse sperre/lufting sett på takterrasse



Yttervegger sett fra innside

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har en spesiell tak/vegg konstruksjon som er arkitekttegnet. Vegger fungerer delvis som tak, da disse skrår innover over vegger av lettklinkerstein. Det er store vindusflater i tak/veggkonstruksjoner av limtre. Flatt tak tekket med papp, Taket er en lukket konstruksjon og er besiktiget fra innside hvor himlingshøyde er stor. Takene er utvendig isolert med "Multielement" og utvendig luftet. Tak/vegg som faller innover, består har taktekking av over og underliggende bordkledning.
Konstruksjonen er selvbærende av limtre i hele lengder og bjelkelag som avstivere.
Alle takflater/vegger er oppgradert inkludert undertak i 2021 (Kilde: eier og faktura fra utførende). Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av tilgengelige tegninger for oppbygning og tid for oppgradering.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av tak- og veggkonstruksjonen, spesielt rundt overganger mot vindusflater, for å oppdage eventuelle begynnende skader tidlig.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fukt- og bygningsskader over tid, selv om det per i dag ikke er observert tegn til skade og konstruksjonen nylig er oppgradert.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i karmer av tre med 2-lags glass i fastkarm mot sør ble skiftet av tidligere eier i 2009, utført av Brødrene Eie & Glassmester'n AS. Det åpningsbare vinduet fungerer som tiltenkt, men har oppnådd en høy alder.

Flere vinduer har også fått byttet karmer og fått lagt inn solfilter (kilde: faktura fra nevnte utførende foretak).

Eier har i 2017 utført tiltak ved å dekke alle karmer med blikk for å forlenge levetiden og redusere eksponeringen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduene er stedvis noe slitt på innsiden. Karmene er fra byggeåret, og slitasjen skyldes eksponering for lys og varme over tid, noe som er en naturlig konsekvens av normal bruk (se beskrivelse).
Det bemerkes at flere vinduer og karmer er byttet av tidligere eier i perioden 2009-2016. Kvitteringer for dette er fremlagt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av åpne karmer og limtredragere som er eksponert for sol og varme, for å forhindre videre slitasje og redusere risiko for fuktopptak og skader på treverket.





Åpent treverk er beslått med blikk i senere tid.

TG 2 Vinduer - Øvrige vindu

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflatebehandlede vinduer har 2-lags glass. Flere av vinduene er i fastkarm. Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at vinduene på soverom i 1. etasje og i basseng rommet, ble byttet i perioden 2013 til 2016.

Vinduer er tilfeldig funksjonstestet, og det ble ikke registrert avvik på åpnings- og lukkefunksjoner.

Vinduene i 1. etasje er satt inn i yttervegger av lettklinker og er pusset inn.

Alle vinduer i tak/veggkonstruksjon er beslått med blikk utvendig i perioden 2021–2023, utført av Byggmester Håkon Kiste og Skien Blikkenslagerverksted (kilde: egenerklæring).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere av vinduene i 1. etasje fremstår som værslitte, og pakningene mellom glass og karm viser tegn til lang brukstid.
Vinduer fra byggeåret har naturlig noe reduserte energiøkonomiske egenskaper sammenlignet med nyere vinduer produsert i dag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes jevnlig vedlikehold, enkelte vinduer må skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusert isolasjonsevne.

Slitte pakninger vil på sikt redusere tette funksjonen, noe som kan føre til økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og i verste fall vanninntrenging i karm og vindusramme.


Pakninger begynner å bli slitt og vil få redusert tettefunksjon.


Blikk på enkelte av Velux vinduene fra byggeår er noe slitt.



TG 1 Dører

Beskrivelse

To ytterdører i 1. etasje med ca. 70% 2-lags glass, kun inngangsdør til entre' ble funksjonstestet.

TG 2 Dører - Terrasseør/kjeller

Beskrivelse

Malt inngangsdør til kjeller, innadslående med ca. 40 % 2-lags glass.
To terrassedører med ca. 70 % 2-lags glass inn til basseng rom.
Heltre boddør til krypkjeller er ikke videre vurdert, men fungerte godt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Inngangsdør til kjeller har råteskade i listverket ned mot grunn på én side. Skaden er lokalisert til dette området.
Terrassedørene har nedsatt fiberkvalitet på terskel og belistning, ned mot grunn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes jevnlig vedlikehold. Enkelte dører eller listverk må skiftes ut for å hindre at skadene utvikler seg videre og sprer seg til bakenforliggende trekonstruksjon (karm).

Dørenes plassering gjør at karmer og dørblad kan bli eksponert for ytre påvirkninger som snø og slagregn. For å redusere risikoen for ytterligere skader, må dørene beskyttes og vedlikeholdes regelmessig.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for råte og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner (karm),





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Anlagt ny takterrasse med godkjent rekkverk på mellomtak. Arbeidet er omsøkt og godkjent i 2021, og utført av byggmester Håkon Kiste.
Tettesjiktet over isolasjon av Multielement, luftespalte, gulv som underlag for sveiset papp, samt tilfarere som spikerslag for terrassebordgulv.
Papptrekkingen er ført opp under utvendig kledning på tårnene.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Rekkverkshøyden er etter gjeldende forskriftskrav.



Tettesjikt på mellomtak er ført opp med sveiset papp, under kledning.

TG 2 Balkonger, terrasser på mark

Beskrivelse

Plate på mark med adkomst fra svømmebasseng, samt belegningsstein rundt inngangsparti og foran garasje.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Belegningssteinen mot syd, med adkomst fra svømmebasseng, har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at underlaget jevnes ut for å redusere eksisterende skjevheter og ujevnheter i belegningssteinen. Røtter fra nærliggende planter og trær ønskes bevart, og det må derfor påregnes at enkelte ujevnheter kan oppstå over tid. Slike forhold kan håndteres ved behov gjennom normalt vedlikehold, og løsninger kan tilpasses etter eiers egne ønsker og rammer.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Spiraltrapp oppført for tilkomst til takterrasse på mellomtak.

Støpt trapp i terrenget fra gruset biloppstillingsplass til dør i underetasje. Trappen er fra byggeår.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Alle gulvoverflater i 1. etasje er flislagte, og alle av rommene har elektrisk gulvvarme. I 2. etasje er gulvene i heltre med overflatebehandling.

Veggene består av overflatebehandlet lettklinkerstein, med malte plater mellom limtre sperrer over lettklinkervegger. Overflatene er overflatebehandlet, og det er store vinduer i vegg- og takflatene.

Himlingen består av malte plater mellom synlig limtre konstruksjon.

Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i 1. etasje består av lettklinkerelementer og fliser. I 2. etasje er det synlige bjelker av limtre og gulv av heltre.

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).

Tilstandsrapport

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

Målte verdier 2 etasje:
Ved enkel nivellering av stue i 2. etasje sør, registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter.
Soverom i 2. etasje nord-øst, registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

Målte verdier 1 etasje:
På kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.
I gang/entré registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Årsaken til noe skjevheter over lettklinkerelementer er mest sannsynlig avretting av underlaget ved oppføring. Svanker kan medføre at fliser kan få noe hul lyd når man går over gulvene. Oppleves det at fugene løsner rundt flisen, må flisen limes fast til underlaget på nytt

Det virker som det er noe ujevnheter i gulvbordenes kuving, og noe stor senteravstand mellom bjelkene kan forårsake litt svank i gulv av tre, spesielt ved skjøter og midt på gulvbordet.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at det kan oppleves som ujevnt gulv, noe som kan påvirke komfort og bruk, men det vurderes ikke som en alvorlig konstruksjonsmessig risiko i denne sammenhengen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe og en stålrørspipe i boligen. Stor peis med innsats i stue. Pipen er plassert på yttervegg.
I 2. etasje er det en vedovn med glass og stålrørspipe. Sotluke er plassert i kjellerbod.
Eier opplyser at komplett pipehatt med luke for feiing ble byttet i 2022 av Skien Blikkenslagerverksted, Jørgen Numme. Ny peisinnsats ble installert i 2022 av Skien Varmefag.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





Vedovn i 2. etasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommet ligger under terreng mot sør og har gulv av støpt betong samt vegger av pusset og overflatebehandlet lettklinkerstein. Dette er robuste og fuktbestandige materialer som egner seg godt i rom under terreng. Det ble ikke registrert avvik på befaringsdagen, verken visuelt eller ved vurdering av overflater.

Eier opplyser at han kjører luftfukter i bod og krypkjeller/ventilasjon gjennom kjellerrommet, som ligger i tilknytning til teknisk rom og bod. Dette bidrar til luftsirkulasjon og kan redusere risiko for fukt oppbygging i denne delen av underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eier benytter avfukter i rommet ved teknisk rom og krypkjeller for å holde fuktnivået under kontroll i denne delen av bygget. Flere veggventiler vil sørge for god luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fortsette bruk av avfukter og jevnlig kontrollere fuktnivået i rommet, for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Dersom fuktnivået øker eller det oppdages tegn til fuktskader, bør ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes for å unngå skade på konstruksjonen.

TG 1 Rom Under Terreng mot nord

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det innredede rommet mot nord har heltre gulv lagt over støpt plate mot mark, det er installert varmekabler i gulvet. Veggene består av overflatebehandlet lettklinkerstein, uten innforede konstruksjoner eller organiske materialer.

På grunn av denne konstruksjonsmåten – med massive, uorganiske vegger uten innvendig kledning – er det ikke gjennomført hulltaking for fuktmåling. Hulltaking er kun aktuelt der det foreligger risiko for skjult fukt i innforede vegger med organiske materialer, noe som ikke er tilfelle her.

Ved visuell kontroll ble det ikke observert fuktsymptomer på vegger eller gulv, og det var ingen luktindikasjoner som tilsier fuktproblematikk.

Denne delen av underetasjen består av et vindfang, et stort oppholdsrom, samt en liten bod under/ved siden av trapp.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med fjell mot grunn og dekke mot 1. etasje, oppført i elementer av lettklinker. Noe av arealet er målbart (over 1,90 meter). Det er dør ut, og begrenset med ventiler i yttervegg. Ytterveggene er av lettklinkerstein. Eier har fuktighetsmåler og mekanisk fukt avtrekk installert i krypkjelleren for å ha kontroll på fuktigheten.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjelleren burde hatt bedre ventilasjon med flere ventiler i yttervegg, for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken og flere ventiler i yttervegg for å bedre ventilasjonen og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Manglende fuktsperre og utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktproblemer, sopp- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner, samt dårligere inneklima.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Heltre, lukket trapp fra byggeåret på nordsiden. Naturlig bruksslitasje er observert.



TG 1 Innvendige trapper - sør

Beskrivelse

Trapp til 2. etasje på sørside er en åpen og lukket tretrapp fra byggeåret, med normal bruksslitasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Arkitekttegnede dører er utført i heltre og har lakkert overflate. Dørene er ikke asymmetriske med dagens standard dører, og det finnes dører i boligens 1. etasje som er tilpasset vegg- og takformasjoner. Noen av dørene har glassfelt.
Dørene i 2. etasje er byttet ut og holder dagens standard. Alle dører har god funksjon.





TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasje:
Garasje med støpt dekke stor sidehengslet garasjeport. Garasjen er tilbygget boligen og det er adkomst innvendig. Garasjen har en bod for diverse oppbevaring. Garasjen er i dag ikke i daglig bruk og har derfor ikke stor påkjenning på vegger og tak.

Tilstandsrapport

Brannskille i tak er ikke vurdert mellom etasjeskiller.



Side hengslet garasjeport.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret, det foreligger ingen dokumentasjon. Det skal nevnes at badet er arkitekttegnet og er bygget opp med vegger av lettklinkerstein, pusset og malt overflate. Gulvet består av lettklinkerelementer med fliser og elektrisk gulvvarme. Sluk er av plast, det ble ikke registrert membran.

Badet er innredet med dobbel servant med ettgreps armatur for vann, samt innfliset badekar.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav.
Gulvet fremstår som flatt, med lokalt fall rundt sluk. Lekkasjevann vil kun renne til sluk ved oppnådd vannspeil, det er fare for at fritt vann kan renne ut i tilstøtende rom på grunn av mangel på fysisk tettesjikt under terskel (membran). Det ble ikke registrert membran ned i sluk, noe som kan føre til lekkasjer til underliggende etasje ved tett sluk, eller at vann vil trenge inn under fliser/sprekker i betong.

Veggene er pusset og malt, og materialet vil i utgangspunktet ikke trekke vann og skape forråtnelse. Sår i pussen og vann i våtsone kan imidlertid medføre avskalling av pusset vegg. Dusjhodet ved badekaret er festet direkte i vegg.

Badet har nedsatt ventilering, med krav om mekanisk avtrekk og spalte under terskel for god luftsirkulasjon.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, manglende dokumentasjon og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Ved endret bruk kan skader oppstå.

Estimatet er begrenset til at baderommet skal oppgraderes med de forholdene som er i dag med tettesjikt i våtrommet og oppgradering av slukløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle tilstøtende vegger er av pusset og overflatebehandlet lettklinkerstein, ingen tegn til skader på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret, det foreligger ingen dokumentasjon. Det skal nevnes at badet er arkitekttegnet og er bygget opp med vegger av lettklinkerstein, pusset og malt overflate. Gulvet består av lettklinkerelementer med fliser og elektrisk gulvvarme. Sluk er av plast og plassert i dusjnisje, det ble ikke registrert membran i sluket. Det er ukjent sluk/avrenning fra innfliset badekar.

Badet er innredet med servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, frittstående toalett, innfliset badekar og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav.
Gulvet fremstår som relativt flatt, med lokalt fall rundt sluket i dusjnisjen. Lekkasjevann vil kun renne til sluk ved oppnådd vannspeil, og det er fare for at fritt vann kan renne ut i tilstøtende rom, spesielt ned til basseng rom, da det ikke er fall fra trapp mot sluk. Sluk og slukløsning under badekar er ikke kontrollerbare.
I dusjnisje ble det ikke registrert membran ned i sluk, noe som kan føre til lekkasjer til underliggende etasje ved tett sluk, eller at vann vil trenge inn under fliser.

Vindu og dører er plassert i våtsone for badekar og servant. Dør til badstue er plassert i våtsone for dusjnisje.

Veggene er pusset og malt, materialet vil i utgangspunktet ikke trekke vann og skape forråtnelse. Sår i pussen og vann i våtsone kan imidlertid medføre avskalling av pusset vegg. Dusjhodet ved badekaret er festet direkte i losholt for vindu av tre.

Badet er kun naturlig ventilert med ventil i vegg, som er mest effektiv ved store temperaturforskjeller mellom ute og inne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, fallforhold og slukløsninger.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig fall mot sluk medfører økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, spesielt ved tett sluk eller vannansamling, noe som kan føre til omfattende fuktskader.

Sår i pusset vegg og manglende membran kan gi avskalling og redusert levetid på overflater.

Videre bør ventilasjonen vurderes forbedret for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og mugg.

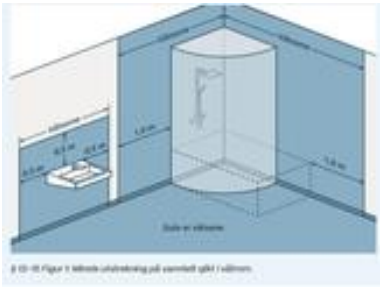
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Sluket i dusjnisje.



Våtsone på bad.

1. ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle tilstøtende vegger er av pusset og overflatebehandlet lettklinkerstein, ingen tegn til skader på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Grovkjøkken med fliser på gulv og pussede vegger av lettklinkerblokker, benke innredning med glatte fronter, fliselagt benkeplate med nedsenket enkel kum med enhåndsbetjening av vann. opplegg for vaskemaskin.
Det er fall på gulv mot sluk under innredning. Sluket er ikke besiktiget. Grovkjøkkenet fremstår som godt funksjonelt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og kjøkkenøy. Benkeplate i stein. Følgende hvitevarer er integrert: oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr. Komfyren har to stekesoner. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert bak platetopp.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje 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 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med flis på gulv, pusset og malt lettklinkerstein på vegger og malte plater i himling. Innredet med frittstående toalett, servantskap, servant med enhåndsbetjening for vann.
Naturlig avtrekk og spalte under dør for god luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600, redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for lukt, fukt og muggdannelse.



Naturlig avtrekk fra toalettrom, fungerer til dels også som avtrekket fra tilstøtende bad.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen har flislagt gulv, noe som gir god slitestyrke og enkel rengjøring. Fliser tåler høy temperatur og fuktighet godt, og bidrar til et stabilt og hygienisk underlag. Vegger og himling er kledd med panel av gran. Gran er et vanlig og egnet materiale i badstuer fordi det ikke blir for varmt å berøre, samtidig som det gir en behagelig og tradisjonell atmosfære. Panelet gir også en naturlig regulering av varme og fukt.
Benker er oppført i gran, tilpasset rommets utforming. Gran er et lett og relativt kjølig treslag som egner seg godt til sitteflater i badstue. Benkene fremstår som integrerte og harmonerer med øvrig innredning.
Døren er utført i heltre, noe som gir god stabilitet og tåler temperaturvariasjoner godt. Heltredører er vanlig i badstuer og bidrar til å holde varmen inne i rommet.

Tilstandsrapport

Badstuen er utstyrt med elektrisk badstuovn. Dette gir jevn varme, enkel styring og er den mest brukte løsningen i moderne badstuer.

Innvendige vegger er bygget mot vegger av lettklinkerstein (Leca) med pusset utside. Dette gir en robust og brannsikker konstruksjon, samtidig som lettklinkerstein har gode isolerende egenskaper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Det ble ikke registrert tilstrekkelige lufteventiler i badstuen. Det er krav om to ventiler for å sikre god luftsirkulasjon. Det ble registrert en spalte under døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i form av veggventiler for å sikre god luftsirkulasjon i badstuen.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt og varme, noe som øker risikoen for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår. Stoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller.

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

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd. Et rørbrudd i eldre boliger kan medføre store skader, og bygningsdeler kan bli nødvendige å bytte. Mindre skjulte lekkasjer eller kondens kan føre til lokalt nedsatt materialkvalitet, samt sopp- og muggdannelser.

Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom eller kjøkken anbefales det å skifte vannrørene til plast som rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Stoppekran for vann

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Avløpsanlegget er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det er økt risiko for skader eller lekkasjer.
Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–50 år, og anlegget nærmer seg eller har passert denne brukstiden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

Konsekvensen dersom avløpsrør forringes, kan være at det oppstår lekkasjer med påfølgende fuktskader. Selv om det ikke er symptomer på svikt i avløpsrørene i dag, kan skader oppstå plutselig på eldre rør.



Lufting over tak av avløp

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Vurderingen for ventilering blir vurdert mot løsningen som tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Ventilasjonen fungerer ved spalte i vinduskarm, direkte ut via ventiler i yttervegg eller mellom rom. Denne ventilasjons løsningen ville ikke vært tilfredsstillende etter gjeldende regler.





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Svømmebasseng:
Gulv med fliser, vegger av pusset og malt lettklinkerblokker. Det går en vindusrekke gjennom hele rommet, og over vinduene er det synlig limtrekonstruksjon med malte plater mellom bjelkene. Åpen og luftig himling.

Tilstandsrapport

Boligen har eget bassengrom på samme plan som stuen, en skyvedør i glass skiller rommene. Det er utgang til hage og uteplass med belegningsstein direkte fra bassengrommet. Bassenget har en dybde fra ca. 2,40 meter til ca. 0,80 meter. Veggene til bassenget er av pusset lettklinker, og tetningssjiktet er en duk levert av en autorisert basseng leverandør fra Pahlen. Eier opplyser at duken er byttet av tidligere eier. Trekk over bassenget er anskaffet for å redusere luftfuktigheten og varmetapet fra oppvarmet vann.
Det ble ikke registrert utpreget klorlukt i bassengrommet på befaringsdagen. Ved kraftig lukt av klor vil dette kunne spre seg rundt i boligen.
Det er i senere tid gjort noen utbedringer av overflater som har fått merker etter fukt i bassengrommet. Utførelsen er gjort av autoriserte fagpersoner innen overflatebehandling. Gjennomført utført arbeid er bytte av noen plater i taket og overflatebehandling av alle tilstøtende flater. Arbeidet er utført av Helders Malerforretning AS i 2017.

Eier opplyser at det er gjort service på driftssystemet og byttet flere komponenter: "Byttet varmekolbe basseng, da den forrige var defekt. Byttet termostat og reostat basseng, da disse var defekte."
Rom med stående vann og fare for varierende luftfuktighet vurderes som rom med risikokonstruksjon, basseng rommet har god ventilasjon generelt.



Ventilasjonssystemet for svømmebasseng



Styringsenheten for svømmebasseng

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra MITSUBISHI plassert i stue/kjøkken montert ny i 2018 (Kilde: faktura) Tlv Varmepumper AS

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer, før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 300 liter er plassert på teknisk rom. Rommet har sluk i gulvet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Stort 230V sikringsskap plassert på teknisk som , oppgradert med automatsikringer.
Målernummer:92257971

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.
   1979

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

   Se boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ingen opplysninger om dette.

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret, det er ikke registrert bruk av fuktsikring. Dersom innvendig gulvnivå ligger over utvendig grunnivå, er det ikke vanlig å benytte fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, og fuktsikring på yttervegg under grunnivå må etableres.

Konsekvensen av manglende eller gammel drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til råteskader, soppdannelse og dårlig inneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker, stripefundamenter av betong under grunnmur eller lokalt fjell.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av fjell, enkelte steder er fjellet synlig i dagen. Det er generelt et tynt humuslag på vestsiden av boligen. Det er opparbeidet bed og terrasser mot grunnfjell. Mye av gulvnivået ligger over grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis er terrenget flatt, og det er noe fall mot grunnmuren på sørvestsiden av boligen. Det er et tynt lag av stedlig humus, noe som gir begrenset vannopptak. Enkelte steder er fjell synlig i dagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra boligen og ut fra grunnmuren, spesielt på vestsiden, for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløp er en skjult konstruksjonsdel og er av plast, offentlig tilknyttet fra byggeår. Det foreligger ingen andre opplysninger og tilstandsgrad er satt etter alder over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av en eventuelt radonmåling.

Innvendig trapp:
Kravet for rekkverk på begge sider kom i 1967.
Konsekvens:
Manglende håndløpere medfører økt risiko for fall og personskade, særlig dersom trappen benyttes av barn, eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard, hvor 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
Drivhus/hagestue oppført med stålramme med innfelte glass, oppført over støpt plate på grunn. Taket har en valmet takform også i ramme av stål og innfelt glass. Drivhuset/hagestue er oppført i 2021 og er utført av profesjonell utførende, faktura er lagt frem.
Drivhuset/hagestue har doble dører mot øst/boligen. Bygget oppfyller sitt tiltenkte formål og er ikke videre kommentert annet enn at eiere er godt fornøyd med Drivhuset/hagestue til bruk ved flere årstider.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	181			181	78
2. Etasje	89			89	39
Underetasje	67			67	
SUM	**337**				**117**
SUM BRA	**337**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Grov kjøkken, bassengrom, garasje, bod i garasje, tv stue, kontor, bad, toalettrom, entré, gang, kjøkken, hoved soverom, bad til soverom, badstue		
2. Etasje	Loftstue, soverom/syrom, soverom, soverom, bibliotek		
Underetasje	Vindfang, soverom/stue, teknisk rom, bod under trapp, lager ved teknisk rom, krypkjeller		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Boligen er noe utfordrerne å areal måle, da det etasjene er over flere plan og delt i to fløyer. Vegger/tak som faller innover på alle sider samtidig som boligen er fult innredet.
Grensesnittet av målbart areal i kjeller/krypkjeller er noe difust siden det er synlig fjell og terrengfall samt personlige rekvisita som setter begrensninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger i kommunens arkiv, midlertidig brukstillatelse er utstedte av kommunen 11.01.1979

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid utført av og gjennom byggmester H. Kiste AS, eventuelt innleid underentreprenør
- 2021 Lage ny veranda på mellomtak i imp. materialer.
- 2021 Byttet tak på hele huset (Larvik impregnering)
- 2021 Tekke mellom tak med ny sveiset papp
- 2021 Bytte platting rundt hagestue
- 2022 Bytte av takpapp (sveiset) på tårn bygg, inklusiv takfot beslag
- 2022 Beslag pipe (Skien Blikkenslagerverksted AS)
- 2022 Kjøp og montering av Rais peisinnsats.
- 2022 Lage nytt søppelstativ
- 2023 Utvendig spiral trapp
- 2026 Gått over og byttet ut creoldbord som var vridd på tak/vegg

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	24
SUM		**13**			**24**
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Drivhus/have stue	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet byggningsdelen fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er et fritt oppsatt drivhus/sommerstue som ikke er under søkbar størrelse. Bygget er ikke tilegnet for fast opphold. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

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
15.4.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	1	39		0	809.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strømdalsåsen 42A

Hjemmelshaver
Jensen Eva-Lisa, Jensen Pål Nicolay

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	1	488	0	0	718.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strømdalsåsen 42 A

Hjemmelshaver
Jensen Eva-Lisa, Jensen Pål Nicolay

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en særdeles flott og barnevennlig beliggenhet på Strømdal. Gangavstand til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, barnehager samt Gulset hallen med idrettsanlegg og svømmehall. Det er flere turløyper i Gulset marka. Kort vei til Gulsetsenteret, med flere butikker og gode bussforbindelser til Skien sentrum, videre med tog til Vestfold og hovedstaden, etc..

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

Naturtomt , opparbeidet med planter, bedd og markterrasser i flere plan. Stor uteplass mot sør med belegningsstein, adkomst fra innvendig svømmebasseng og fra utvendig grunn. Opparbeidet adkomstvei til garasje og inngangsdørene med belegningsstein, Gruset biloppstillingsplasser for flere biler.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har består av to gårds/bruksnr. Det er foretatt en arealoverføring fra den ene tomten til den andre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7979657			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.04.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	10.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VF9595

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pål Nicolay Jensen	9578-5997-4-3604828	2026-04-13 18:27:40
Eva-Lisa Jensen	9578-5994-4-466232	2026-04-13 18:29:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0103/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strømdalsåsen 42A, 3718 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Pål Nicolay Jensen, Eva-Lisa Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2017

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: 7979657
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyng og Løberg i 2016 (tidligere eier) Lyng og Løberg 2022

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dokumentasjon på dette fra tidligere eier

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dokumentasjon på dette fra tidligere eier

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Lagt nytt yttertak (Larvik impregnering), samt nytt mellomtak - 2021. Byggmester Håkon Kiste Pipe/ildsted: Byttet komplett pipehatt med luke for feiing - 2022 - Skien Blikkenslagerverksted, Jørgen Numme. Ny Rais peisinnsats - 2022. Skien Varmefag. Installert varmepumpe - 2021 - Coop Obs bygg, Skien (egen montør fra Coop Obs) Terrasse: Anlagt ny takterrasse med godkjent rekkverk. Arbeidet er søkt om og godkjent - 2021. Byggmester Håkon Kiste. Etablert nye utvendige terrasser i tre - 2022/2023. Byggmester Håkon Kiste og Bygg og Bakst. Oppført drivhus - 2022. Egeninnsats.

---

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: Byttet til Sikom varmestyring på etablerte varmekabler. Byttet varmekolbe basseng, da den forrige var defekt. Byttet termostat og reostat basseng, da disse var defekt. Byttet badstuovn, da den forrige var defekt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Iflg tidligere eier, ble det elektriske anlegget kontrollert i 2016 av Elektroteam Skien.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert bad, ihht informasjon fra tidligere eier i 2016. Lyng og Løberg.

---

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier har skrevet ja, og verdi middels. Vi har ikke sett noe resultat av radonmåling.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært utettheter i mellomtak, samt enkelte vinduer. Alle vinduer er beslått av blikkenslager. Alt dette er utbedret. Arbeidet ble utført i perioden 2020-2024. Byggmester Håkon Kiste og Skien Blikkenslagerverksted.

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?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra salgsoppgave i 2017: Bruttoareal: 368 kvm. BRA: 336 kvm. Primærrom: 272 kvm.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen består av to gårds/bruksnr. Det er foretatt en arealoverføring fra den ene tomten til den andre. Den delen som ikke nåværende bolig står på, er nå av en slik størrelse at det evt kan bygges en bolig der (ca 835 kvm).

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: 24-0103/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eva-Lisa Jensen	**2026-04-13**	**Pål Nicolay Jensen**	**2026-04-13**

Identifikasjon

Eva-Lisa Jensen

Identifikasjon

Pål Nicolay Jensen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Strømdalsåsen 42A, 3718 SKIEN**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279493**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164509141**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **272,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **216,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 333 kWh**



Strømdalsåsen 42A, 3718 SKIEN

Detaljering

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



Strømdalsåsen 42A, 3718 SKIEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

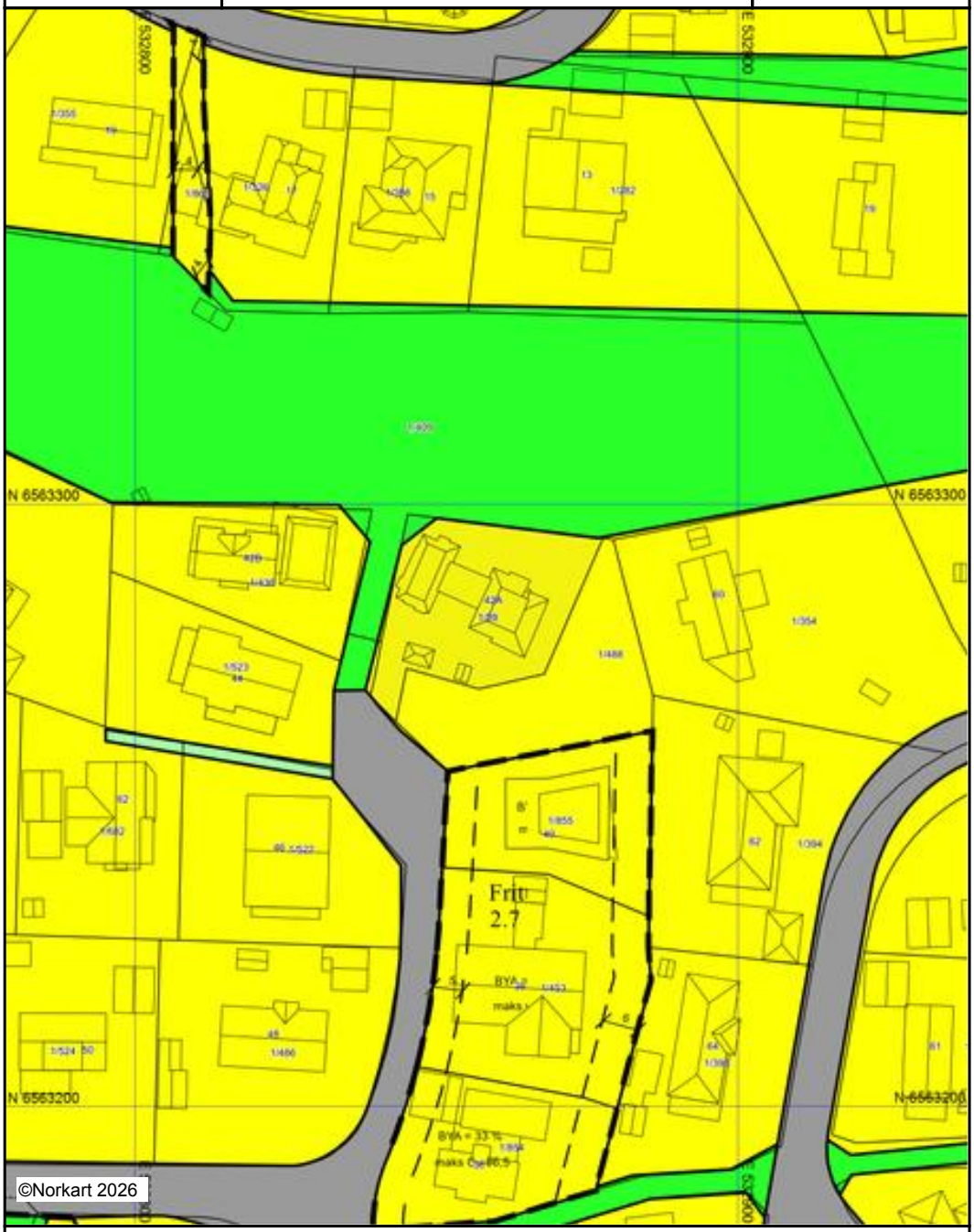
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 1/39
Adresse: Strømdalsåsen 42A
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

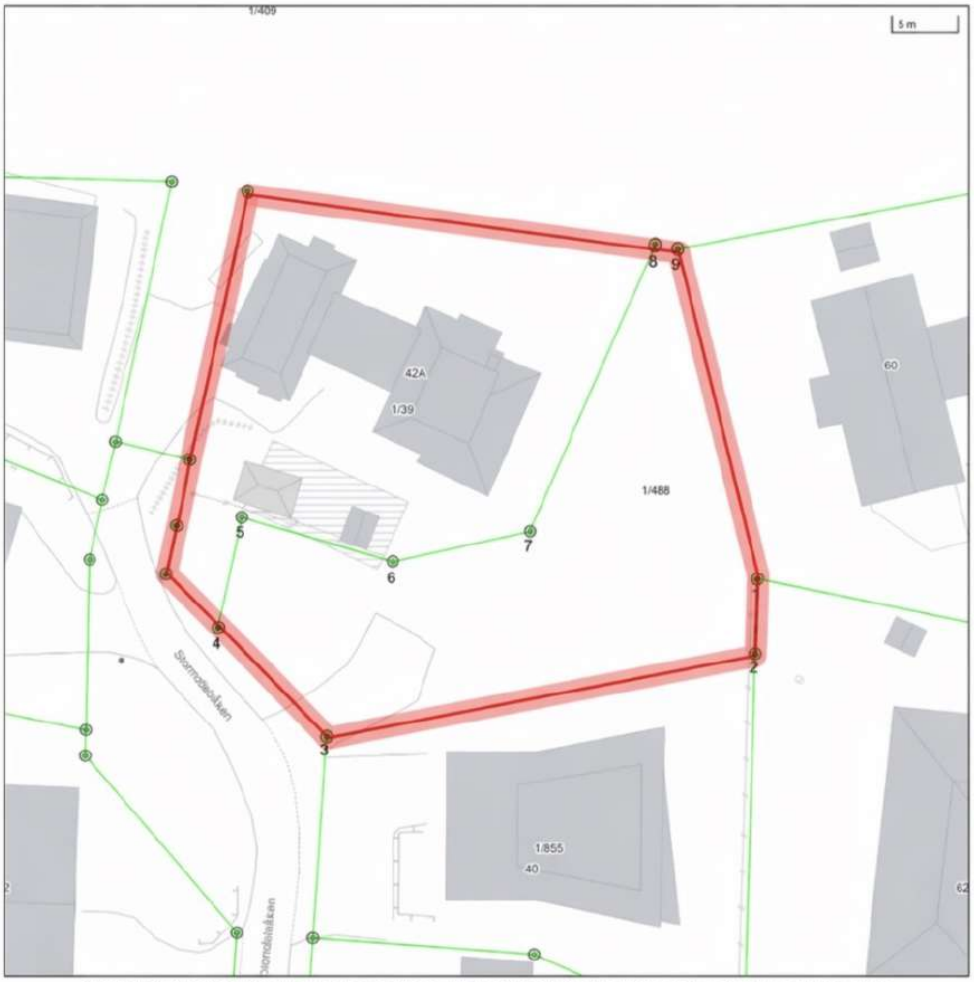
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Friområder
- Turveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Eiendomskart for eiendom 4003 1/39 og 1/488

Utskriftsdato: 14.04.2026



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

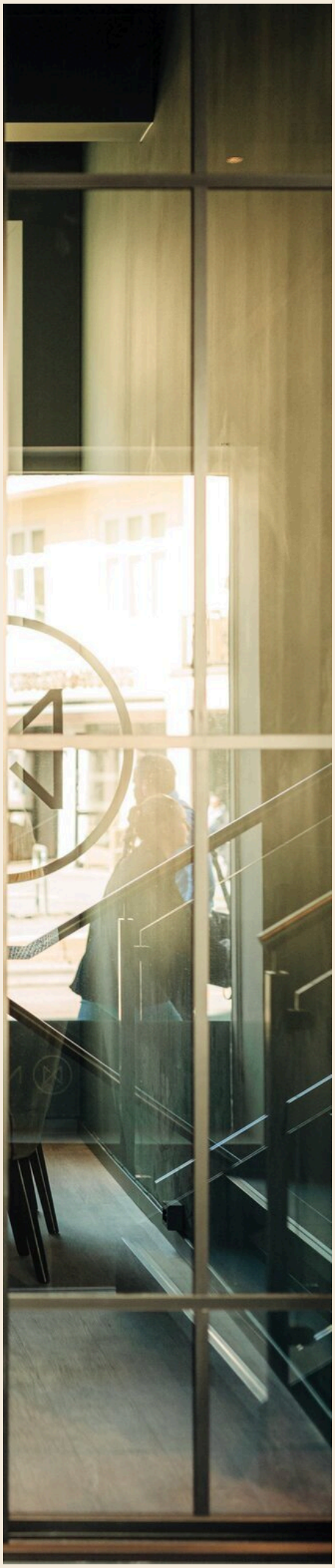
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uvias nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

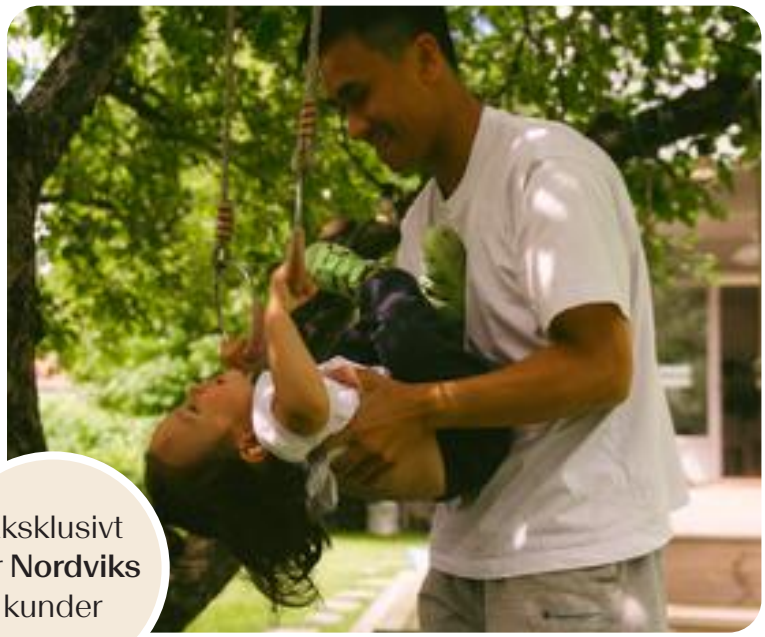


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0103/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strømdalsåsen 42A 3718 SKIEN
Matrikkel: Gnr 1, bnr 39 (ideell andel 1/1) / Gnr 1, bnr 488 (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)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
k.thingstad@nordvikbolig.no
970 01 500



Sofie Husby

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

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