

Slemdalsgata 24



Velkommen til

# Slemdalsgata 24



Salgsoppgaven produsert 23. september 2025

# SKIEN - NORDRE BYDEL

Vakker og innholdsrik sveitservilla i rolig og sentralt område. Solrik og flott beplantet tomt. 5 soverom og 2 bad. Garasje. Villaen er registrert som tomannsbolig med muligheter for utleie. Velkommen!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 650 000,- |
| Omkostninger | 117 600,- |
| Totalpris | 4 767 600,- |
| BRA-i | 255 kvm |
| Totalt BRA | 330 kvm |
| Soverom | 5 |
| Boligtype | Tomannsbolig |
| Byggeår | 1903 |


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







## Kort fortalt

- Denne praktfulle sveitservillaen har en sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i nordre del av Skien sentrum, i trivelig og veletablert boligområde. Det er kort vei til skoler, barnehager, Skagerak Arena, turområder, matbutikker samt kulturtilbud som bla Ibsenhuset, Brekkeparken og kino. Eiendommen ligger på en plan og skjermet hjørnetomt, vakkert opparbeidet med en frodig hage som gir en hyggelig og privat atmosfære. Denne innholdsrike villaen fremstår som velholdt og innbydende med gjennomgående lyse og vakre rom. Flere originale særpreg er godt bevart og ivaretatt, og nåværende eier har utført flere oppgraderinger de seneste årene. Dette er originalt en tomannsbolig med to innganger og muligheter for å leie ut del av egen bolig. En romslig familiebolig som dekker de fleste behov.

# Arealer og innhold

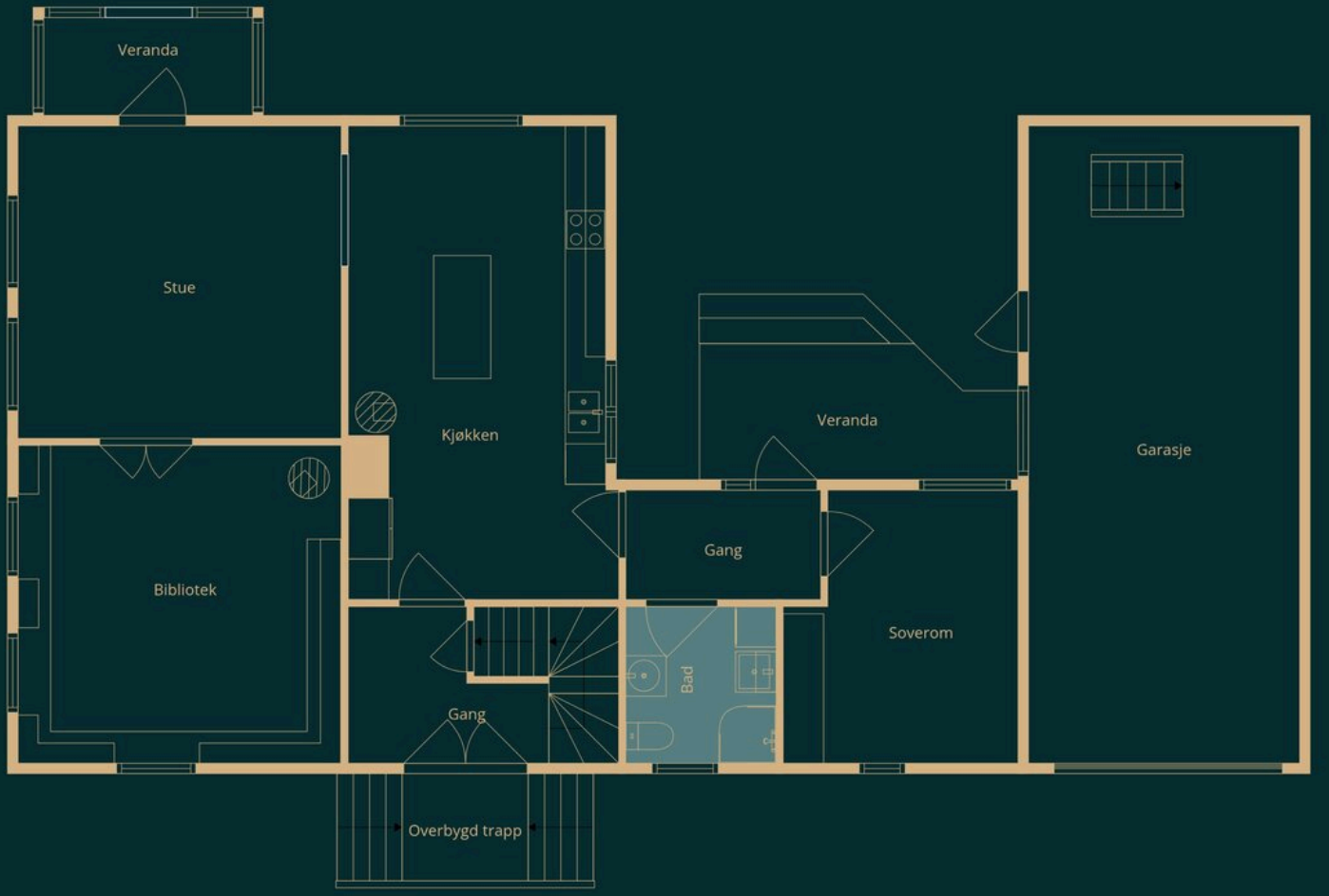
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 255 kvm |
| BRA-e: | 75 kvm |
| Totalt BRA: | 330 kvm |
| TBA: | 21 kvm |

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 58 kvm. Toalettrom og bodrom
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Vindfang, stue, bibliotek, kjøkken, bad/vaskerom og soverom
BRA-e: 36 kvm. Garasje
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 16 kvm.

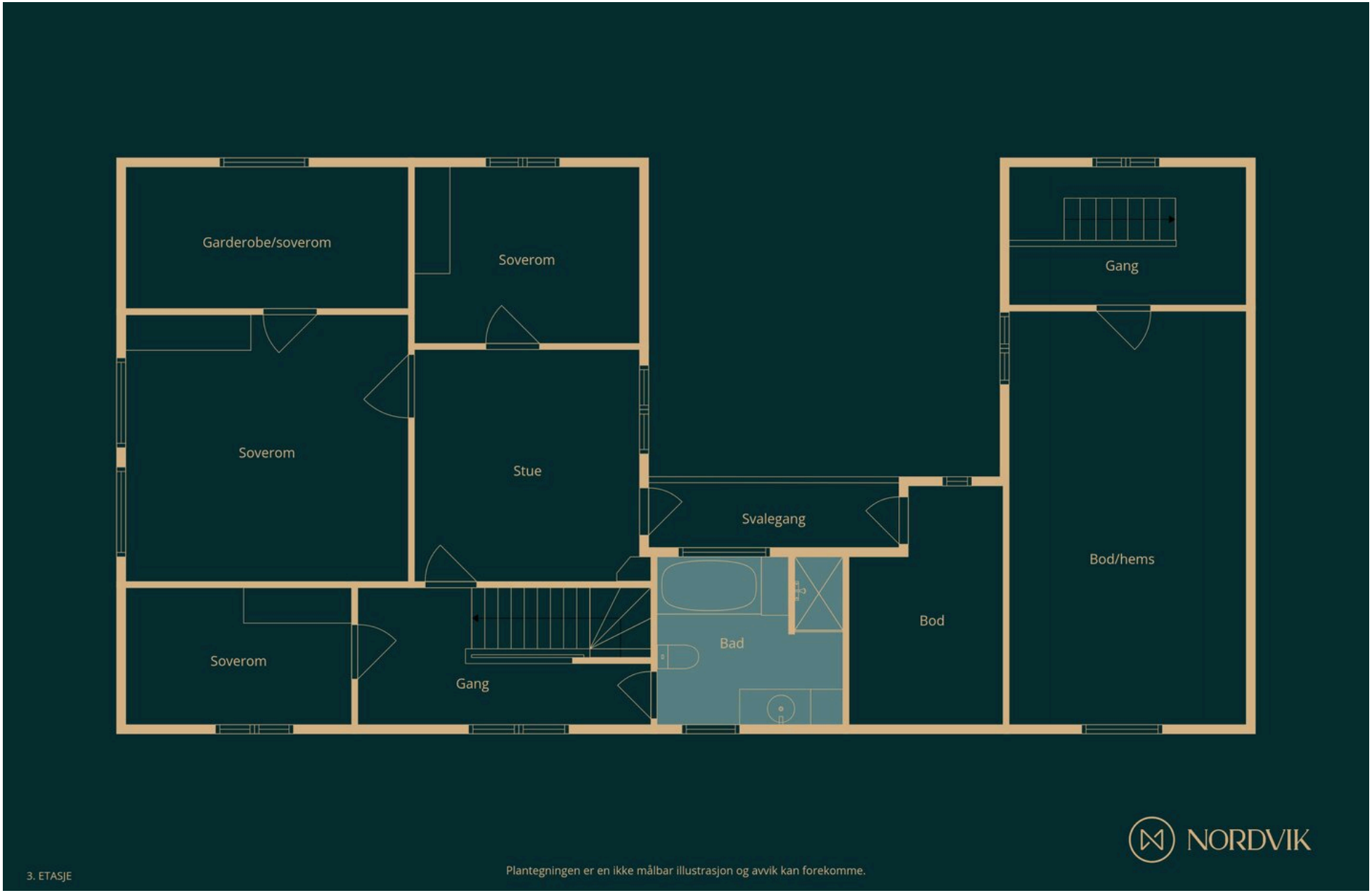
2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Trapperom, loftstue, 3 soverom, garderobe-/soverom og bad
BRA-e: 39 kvm. Bod og hems på garasje
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 5 kvm.

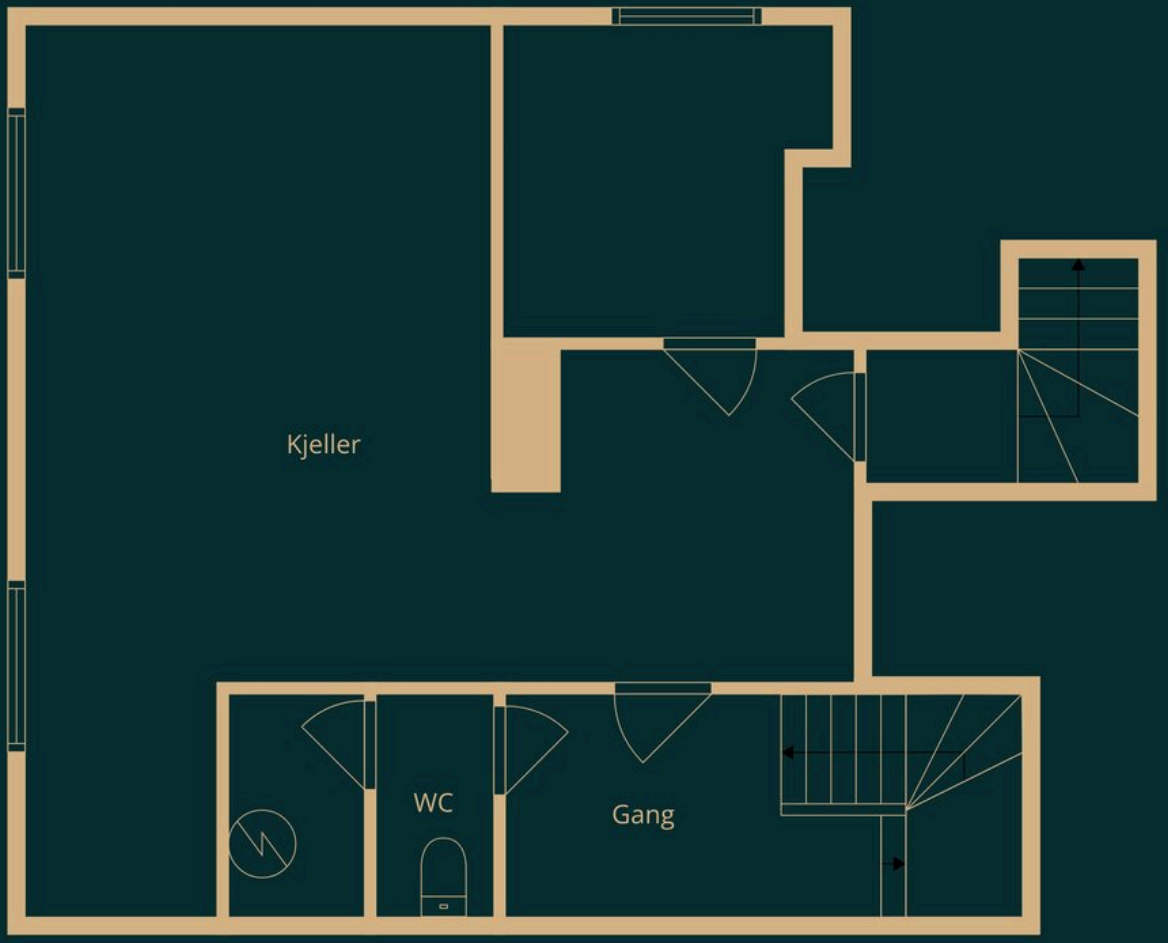



NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


Garderobe/soverom
Soverom
Soverom
Stue
Svalegang
Soverom
Gang
Bad
Bod
Gang
Bod/hems
3. ETASJE
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.
NORDVIK




1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK


























OSCAR TORP
CHURCHILL









































































Informasjon

# Slemdalsgata 24

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
24-0144/25

### Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Slemdalsgata 24, 3717 SKIEN
Gnr 300, bnr 3597 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

### Selgere
Jo Petter Ravlum
Anne Ragnhild Kjær Sti

### Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
116 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
117 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
136 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 767 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 786 800,- (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
1903

### Antall soverom
5

### Arealer
BRA-i: 255 kvm
BRA-e: 75 kvm
Totalt BRA: 330 kvm
TBA: 16 kvm

**Beskrivelse:**
Kjeller:
BRA-i: 58 kvm. Toalettrom og bodrom
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Vindfang, stue, bibliotek, kjøkken, bad/vaskerom og soverom
BRA-e: 36 kvm. Garasje
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Trapperom, loftstue, 3 soverom, garderobe-/soverom og bad
BRA-e: 39 kvm. Bod og hems på garasje
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

Det gjøres oppmerksom på at vegger i kjeller har store ujevnheter fordi grunnmur er av naturstein, dette kan utgjøre noen differanse forskjeller på hvor det er blitt tatt utgangspunkt fra under utmåling. Det er store forskjeller på romhøyde i kjeller, men målte areal er over 1,90 meter. Alle rom i kjeller anses som S- rom i forhold til kvaliteten, standard og brukertilgjengelighet.

## Innhold

1. etasje: Vindfang, stue, bibliotek, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
2. etasje: Trapperom, loftstue, 3 soverom, garderobe-/soverom og bad
Garasje.

## Standard

Denne sjarmerende sveitservillaen fremstår som velholdt og innbydende med gjennomgående lyse og vakre rom. Det er gode og funksjonelle romløsninger i begge etasjer, som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Flere originale særpreg som kjennetegner sveitserstilen fra tidlig 1900-tallet er godt bevart og ivaretatt, og nåværende eier har utført flere oppgraderinger de seneste årene. Dette er originalt en tomannsbolig med to innganger og muligheter for å leie ut del av egen bolig.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn til flislagt entrè som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Videre er det adkomst kjøkken og stuer, samt bad og soverom. Fra entrè er det trapp til boligens 2. etasje samt nedgang til kjeller.

I boligens hovedetasje er det to stemningsfulle og koselige stuer, med vakker arkitektur og utsmykking hvor originale særpreg er godt bevart. Stuene har gjennomgående god takhøyde som gir en luftig romfølelse, samt gode møbleringsalternativ. Tv-stuen ligger praktisk plassert mellom kjøkkenet og biblioteket, med god plass til stor sofagruppe. Rommet er meget delikat og har tidsriktige detaljer med blant annet rosett i himling, god takhøyde og tofløyet dører. Fra stuen er det utgang til overbygget veranda, med videre adkomst til hageområdet. Videre er det inngang til det nydelige biblioteket som er innredet med plassbyget bokhyller og plass til sofa/stoler. Moderne peisovn gir god varme og stemning til boligens flotte stuer. Det er gjennomgående store vinduer som gir vakkert lysinnslipp til alle rom i boligens hovedetasje.

Hyggelig og sosialt kjøkken med god plass til stort langbord. Plassbygget kjøkkeninnredning i heltre med overskap opp til tak og lett profilerte fronter. Det er meget god oppbevaringsplass i over- og underskap, samt rikelig med arbeidsplass på store benkeflater i heltre. Dette er et hyggelig allrom og et naturlig samlingspunkt i denne flotte boligen. Integrerte hvitevarer som medfølger: platetopp og stekeovn. Det er avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap/fryseskap. Rommet er innredet med varmepumpe og peisovn.

Denne innholdsrike boligen har to baderom. Hovedbad har nøytrale fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skap og hel servant. Tilhørende høyskap og speil med belysning. Innfliset badekar, dusjnisje med glassdør og vegghengt toalett. Baderommet i hovedetasjen er kombinert bad og

vaskerom. Rommet er innredet med enkel servant, skyllekum og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Toalettrom i kjeller. Bad/vaskerom har fått TG 3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bygningssakkyndige skriver videre at det er ikke tegn til lekkasje eller andre fuktskader, badet kan derfor benyttes med forsiktighet, men da kun ved bruk av dusjkabinett, med direkte avrenning av avløpsvann til sluk.

Det er totalt 5 romslige soverom i denne familieboligen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med garderobeskap. Fra dette soverommet er det inngang til garderoberom/soverom. De resterende soverommene har god plass til seng, skrivebord og garderobe. I boligens 2. etasje er det fra svalgangen inngang til praktisk bodrom med god oppbevaringsplass. Eier har etablert soverom over garasjen. Dette rommet er ikke godkjent hos kommunen, og ikke godkjent for varig opphold.

For øvrig er det meget god oppbevaringsplass i kjeller og garderober samt i garasje med loftsrom.

## Parkering

Parkering i garasje og gårdsplass.

## Modernisering og påkostninger

Nytt tak 2002, Byggmester Lauritzen.
Drenering og grunnarbeider garasje/belegningsstein, John Kleveland AS, Garasje 2005, Norbras AS.
Etterisolering, nye himlinger, nytt kjøkken, nye overflater, nytt el-opplegg og skap 2010 - Elektroteam AS, Skien Rør og Flis AS, Snekkerservice AS.
El-billader og egen trefaskurs 2021, Elektro 4 AS.

## 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. Skien Rør og Flis AS - totalrenovering Utført 2010.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Skien Rør og Flis AS - totalrenovering Utført 2010.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Skien Rør og Flis AS - totalrenovering Utført 2010.

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. Byggmester Lauritzen – montering av ny undertaksduk (eksisterende taktro beholdt) – nye sløyfer og lekter med tilstrekkelig lufting - nye vindskier, forkantbord – ny takstein – nye beslag, grad-/skottrenner, pipehatt/-beslag - nye takrenner og nedløp Utført 2002.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. John Kleveland AS – Utskifting av masser, inkludert uttrauing gårdsplass – Legging av drensrør – Tilkobling av taknedløp til drens-/overvannssystem – Isolering mot grunnmur (Platon XPS 300) Utført 2005

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Elektro Team AS – Nytt sikringsskap – Nye kurser og kabler i det meste av

boligen – Noen eksisterende kurser (til soverom og garasje) ble beholdt Utført 2010 Elektro 4 AS - montering el-billader - egen trefaskurs med sikringsskap i garasje Utført 2021. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Utført i 2017.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elektro 4 AS - montering el-billader - egen trefaskurs med sikringsskap i garasje Utført 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Skien Rør og Flis AS - totalrenovering bad og kjøkken - rør-i-rørsystem - nye sluk og avløp Utført 2010.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Norbras AS - ny garasje (råbygg) på støpt såle - innredning og kledning utført ved egeninnsats Utført 2005 ->. Arbeidet var søknadspliktig, men har ikke blitt godkjent.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. John Kleveland AS - uttrauing og utskifting av alle masser på gårdsplass og rundt huset - legging av belegningsstein utført ved egeninnsats - grunnarbeider for garasje Utført 2005.

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

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
God trekk og ingen kjente problemer, foruten sprekk i ildfast stein inne i en peisovn. Siste feierapport/branntilsyn (juni 2024) viser ingen avvik og ingen pålegg. Brannvesenet anbefaler på generelt grunnlag likevel rehabilitering av eldre skorsteiner på grunn av alder. På soverom 2. etg. er det et parti med løs puss på brannmur. Det er ikke montert ildsted der.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Det er noen synlige tegn på slitasje i treverket utvendig. Enkelte kledningsbord og vindusdetaljer, særlig nederst ved vannbrett og beslag, har begynnende råte eller fuktmerker. Kitt og maling på/mellom koblede vinduer (sannsynligvis montert sent på 1990-tallet) er også noe slitt. Vi har ikke merket noen form for funksjonssvikt, men de bør males, kittes og vedlikeholdes. Det mangler et par småglass i glassverandaen. Treverket rundt kjellerlemmen er gammelt og værslitt, men har fungert greit. Man bør regne med vedlikehold eller utskifting etter hvert.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. El-kabler og stikk i garasje ble lagt opp på dugnad med faglært elektriker. Koblet opp i sikringsskap av Elektro Team AS med samsvarserklæring og godkjent el-tilsynsrapport. Senere vedlikeholdt/endret av Elektro 4 med samsvarserklæring.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Det er generelt en del skjevheter i bygget pga. av boligens alder og

konstruksjonsmåte, men ingen ting vi opplever som skader eller funksjonssvikt.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Vannrør i krypkjeller under bad 1. etg. frøs for ca. ti år siden da rommet stod uoppvarmet i forbindelse med ferie. Det er senere isolert med Glava-matte i krypkjeller og det har etterpå ikke frosset.

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. Gamle spor etter husbukk og borebille, omtalt i tilstandsrapport fra år 2000. Ingen aktivitet i nyere tid.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Ny luft til luft-varmepumpe i 1. etg. montert i 2024.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei. Det hender at garasjeporten stopper opp midtveis og må hjelpes litt eller aktiveres med nytt trykk.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Godkjent av bygningsmyndigheten.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Eiendommen er registrert og godkjent som horisontaldelt tomannsbolig, og 2. etg. ble tidligere leid ut i sin helhet. I tillegg er det lagt opp vann og avløp til soverom 1. etg. Dette soverommet samt gang og bad 1. etg. ble leid ut som hybel med kjøkkenkrok og egen inngang. I dag brukes hele eiendommen som én boenhet.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Garasjedelen er omsøkt og godkjent av kommunen med tilhørende målsatte tegninger og beskrivelser. Det er fram til nå ikke søkt ferdigattest. Det er ingen kjente vesentlige avvik fra godkjente tegninger, og kjøper kan søke ferdigattest dersom ønskelig. 2. etasje i garasjen er innredet og brukes i dag som oppholdsrom. Rommet inngår i godkjent bruksareal (BRA), men er ikke godkjent som P-ROM (f.eks. soverom/stue) pga. beregning av takhøyde. Det foreligger ingen pålegg eller merknader knyttet til bruken.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Det er montert overvåkningskamera på garasjevegg som tar opp bevegelser internt i gårdsrom. Espalier på uteplass støttes av tau pga. svakhet i stolpe. Noen terrassebord er skiftet, men det er fortsatt noe råte mot nabo. Det er skjolder under oppvaskmaskin. Kjøkkengulvet er generelt ganske slitt og bør slipes og lakkes.

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

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

## Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

## Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Sjarmerende stor bolig som er registrert med to boenheter (tomannsbolig), men fungerer som kun en boenhet i dag. Boligen har vært under kontinuerlig oppgradering de siste 25 år, og noe påbegynt arbeid har gjenstående slutt arbeid igjen. Eier har vært bevist på at boligens restaureringsarbeid, bør forsøke å føre bygget tilbake til opprinnelig stil ved byggeår. Det må påberegnes vedlikehold i tiden som kommer. Bygget har skjevheter, men dette må man regne med på eldre boliger, det går fint å leve med disse avvikene. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Utvendig
Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra tak. Takvinkelen er på ca. 34 grader. Nedløp og renner av pulverlakkert stål. Taket har en hellingsgrad på ca. 34 grader, og skal etter gjeldende krav ha snøfangere for sikker adkomst. Snøfangere er montert og sikkerhet for adkomst er ivaretatt. Hovedboligen er oppført med reisverksvegger fra byggeår. Alle yttervegger er etterisolert i nyere tid, med utforing av innvendig vegger. Utvendig er boligen kledd med stående panel over sålebenk. Garasje er oppført i bindingsverk og med vindsperre av gipsplater, utvendig kledd med stående panel med not og fjær. Saltak oppført av plassbygde A-takstoler fra byggeår. Taket har møneretning flere veier. Undertak av bordkledning, tettesjikt av duk, sløyfer og lekter av tre. Det er god lufting på kaldtloft og det registreres isolasjon av mineralull på ca. 200 mm. Sidehengslede vinduer med koblet glass. Vinduer av tre med malt overflatebehandling utvendig og innvendig. Malte to-fløytede Ytterdører med glass. I andre etasje er det to malte dører ut til svalgang med ukjent alder. Liten tram foran inngangsdør til stue. Utvendig trapp foran inngangsdør , med trinn i to retninger.

Innvendig
Gulv: Gulv i boligen er av malte og lakkerte heltregulv med forskjellig slitasjegrad etter alder, type material (gran/furu) og type overflatebehandling. Noen gulv er overflatebehandlet flere ganger. Flis på våtrom med varmekabler på bad i 2. etasje, flis i entre med elektrisk gulvvarme. Vegger: Vegger er av overflatebehandlet trepanel, pusset overflate på brannskillevegger og pipe. Vegger i bibliotek har reoler fra gulv til tak, det er innfelte downlights i reolen. Himling: Himlingene er av malt trepanel. Kjøkken og bad 2. etasje har glatt himling av plater med innfelte downlights. Stue og bibliotek i 1. etasje har flat, malt himling, stuetaket har en gipsrosett taket. Boligen har etasjeskiller av tre (bjelkelag) fra byggeåret 1903. Ved visuell inspeksjon ble det registrert svank (bøyning) i konstruksjonen. I enkelte rom oppleves gulvet som ujevnt, og det er registrert svank (bøyning) i konstruksjonen. Dette er typisk for eldre bygninger og vurderes som normalt for bygg fra denne perioden. Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Mursteinspipe fra byggeår med tilstøtende brannvegger av pusset teglstein. Det er etablert to ildsteder i 1. etasje og sotluken er plassert i kjeller. Det blir registrert feieluke i pipe på loft. Pipe har heldekkende blikkbeslag, over tak. Rom under terreng har gulv av betong, det registreres retningsavvik og nivåforskjeller. Romhøyden ligger på ca. 1,94 meter. Vegger av naturstein, veggtykkelsen er opp til ca. 0,90 meter. Veggene har en ujevn overflate og har antydning til stedvis noe puss eller kalkmaling. Himling av stubbeloft, ca. halve himlingen er isolert med mineralull og nye stubbeloftsplater. Andre halvdel er opprinnelig stubbeloft isolert med leire, og stubbeloft av trebord. Bjelkelaget er synlig. Krypkjeller med stubbeloftsplater, tilgang via luke i gulv på

soverom. Grunnmur av naturstein. Malt tretrapp opp til 2. etasje med ukjent alder. Kjellertrappen er plassbygget, med ukjent alder, og fører ned til kjeller.

Antall TG 2 er 23 stykk og gjelder veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, balkonger/terrasser/rom under balkonger, garasje, etasjeskille/gulv mot grunn, radon, pipe og ildsted, krypkjeller, innvendige trapper, innvendige trapper kjeller, innvendige dører, vannledninger, vannledninger 2, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, overflater vegger og himling bad 2. etasje, overflater gulv bad 2. etasje, tilliggende konstruksjon bad 2. etasje og overflater og konstruksjon på toalettrom.

Antall TG 3 er 3 stykk og gjelder etasjeskiller 2. etasje, rom under terreng og bad/vaskerom i 1. etasje.

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

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

E - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

### Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Peisovn på kjøkken og i bibliotek. Varmepumpe på kjøkken. Varmekabler i gulv på baderom.

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. 31 440 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 32 369,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Årlig bygningsforsikring kr 11 316,- pr år.
Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1 339,- pr mnd.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 049 239,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 196 955,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Storebrand
Polisenr: 1097503

### TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av Viken Fiber.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 652 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en plan og skjermet hjørnetomt, flott opparbeidet med en frodig hage som gir en hyggelig og privat atmosfære. Tomten er rikt beplantet med et variert utvalg av prydbusker, prydtrær, frukttrær og blomsterbed. I tomtegrenser er det oppført stakittgjerde og vegetasjon som skjermer godt for innsyn og utgjør en pen ramme rundt denne praktfulle eiendommen. Den store tomten gir et herskapelig preg og fremstår som særdeles barne og hundevennlig, med god plass til lek og aktiviteter. Utenfor stuen, mot vest, er det en koselig overbygget veranda med nedgang til hageområdet. I boligens 2. etasje er det utgang til balkong/svalegang mot vest. I den velstelte hagen er det etablert en koselig pergola med god plass til flere sittegrupper. Eiendommen har særdeles gode solforhold som kan nytes fra morgen til kveld, i avslappende og rolige omgivelser. Gårdsplass er belagt med stein og har gode parkeringsmuligheter. Denne vakre tomten må oppleves!

### Adkomst

Fra Skien sentrum, følger man Liegata mot Duestien. I rundkjøringen tar man 3. avkjørsel og inn på Mælagata og følger vegen nordover. Ta etter hvert til venstre, inn Slemdalsgata. Boligen ligger på venstre side, på hjørnetomt. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Denne flotte boligen har en sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i nordre del av Skien sentrum, i trivelig og veletablert boligområde. Området er oppgradert de

seneste årene med bl.a. miljøgater, renovert bebyggelse og lite gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til skoler, idrettsanlegg, Skagerak Arena, treningssenter, Toppidrettsgymnaset, turområder, matbutikker samt kulturtilbud som bla Ibsenhuset, Brekkeparken og kino.  Gangavstand til gode bussforbindelser, togstasjon og Skien sentrum med alle fasiliteter.

### Skoler og barnehager

Barnehager:
Lundedalen barnehage 0.2 km
Duestien barnehage 0.3 km
Tabernaklets barnehage 0.7 km

Skoler:
Lunde barneskole 1 km
Mæla ungdomsskole 1.3 km
Telemark toppidrett 0.7 km
Skien videregående skole 2.2 km

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det foreligger tillatelse til tiltak for garasje/loft/overbygg fra 2003. Skien kommune opplyser om at det ikke er søkt om ferdigattest for tiltaket. Innredning av hems på garasjen er ikke godkjent av kommunen, og er ikke godkjent for varlig opphold.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bevaring kulturmiljø, flomfare, boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for

denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

### Legalpant

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

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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: 1,10% av salgssum – estimert til kr. 51 150,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg avisannonsering TA og VARDEN kr. 7 000,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, drone og plantegning. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 740,- 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 24. september 2025

### Ansvarlig megler

Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

### Ansvarlig megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

### Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

eiendommen ligger.

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

Vedlegg

# Slemdalsgata 24

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 3597

**Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 255 m²**



**Befaringsdato:** 25.08.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1080 **Referansenummer:** FH5459

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

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "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 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**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.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

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.

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

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Sjarmerende stor bolig som er registrert med to boenheter (tomannsbolig), men fungerer som kun en boenhet i dag.
Boligen har vært under kontinuerlig oppgradering de siste 25 år, og noe påbegynt arbeid har gjenstående slutt arbeid igjen. Eier har vært bevist på at boligens restaureringsarbeid, bør forsøke å føre bygget tilbake til opprinnelig stil ved byggeår.
Det må påberegnes vedlikehold i tiden som kommer. Bygget har skjevheter, men dette må man regne med på eldre boliger, det går fint å leve med disse avvikene.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

**Tomannsbolig - Byggeår: 1903**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra tak. Takvinkelen er på ca. 34 grader.
Nedløp og renner av pulverlakkert stål.
Taket har en hellingsgrad på ca. 34 grader, og skal etter gjeldende krav ha snøfangere for sikker adkomst.
Snøfangere er montert og sikkerhet for adkomst er ivaretatt.

Hovedboligen er oppført med reisverksvegger fra byggeår. Alle yttervegger er etterisolert i nyere tid, med utforing av innvendig vegger. Utvendig er boligen kledd med stående panel over sålebenk.
Garasje er oppført i bindingsverk og med vindsperre av gipsplater, utvendig kledd med stående panel med not og fjær.

Saltak oppført av plassbygde A-takstoler fra byggeår. Taket har møneretning flere veier.
Undertak av bordkledning, tettesjikt av duk, sløyfer og lekter av tre.
Det er god lufting på kaldtloft og det registreres isolasjon av mineralull på ca. 200 mm.

Sidehengslede vinduer med koblet glass. Vinduer av tre med malt overflatebehandling utvendig og innvendig.
Malte to-fløytede Ytterdører med glass.
I andre etasje er det to malte dører ut til svalgang med ukjent alder.

Liten tram foran inngangsdør til stue.
Utvendig trapp foran inngangsdør , med trinn i to retninger.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Gulv i boligen er av malte og lakkerte heltregulv med forskjellig slitasjegrad etter alder, type material (gran/furu) og type overflatebehandling. Noen gulv er overflatebehandlet flere ganger.
Flis på våtrom med varmekabler på bad i 2. etasje, flis i entre med elektrisk gulvvarme.
Vegger: Vegger er av overflatebehandlet trepanel, pusset overflate på brannskillevegger og pipe. Vegger i bibliotek har reoler fra gulv til tak, det er innfelte downlights i reolen.
Himling: Himlingene er av malt trepanel. Kjøkken og bad 2. etasje har glatt himling av plater med innfelte downlights. Stue og bibliotek i 1. etasje har flat, malt himling, stuetaket har en gipsrosett i taket.

Boligen har etasjeskiller av tre (bjelkelag) fra byggeåret 1903. Ved visuell inspeksjon ble det registrert svank (bøyning) i konstruksjonen.
I enkelte rom oppleves gulvet som ujevnt, og det er registrert svank (bøyning) i konstruksjonen. Dette er typisk for eldre bygninger og vurderes som normalt for bygg fra denne perioden.

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

Mursteinspipe fra byggeår med tilstøtende brannvegger av pusset teglstein.
Det er etablert to ildsteder i 1. etasje og sotluken er plassert i kjeller.
Det blir registrert feileluke i pipe på loft.
Pipe har heldekkende blikkbeslag, over tak.

Rom under terreng har gulv av betong, det registreres retningsavvik og nivåforskjeller. Romhøyden ligger på ca. 1,94 meter.
Vegger av naturstein, veggtykkelsen er opp til ca. 0,90 meter.
Veggene har en ujevn overflate og har antydning til stedvis noe puss eller kalkmaling.
Himling av stubbeloft, ca. halve himlingen er isolert med mineralull og nye stubbeloftsplater. Andre halvdel er opprinnelig stubbeloft isolert med leire, og stubbeloft av trebord. Bjelkelaget er synlig.

Krypkjeller med stubbeloftsplater, tilgang via luke i gulv på soverom.
Grunnmur av naturstein.

Malt tretrapp opp til 2. etasje med ukjent alder.
Kjellertrappen er plassbygget, med ukjent alder, og fører ned til kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis angitt TG på membran/tettesjikt, og manglende våtbestandig materialer i våtsone.
Vindu er plassert i våtsone.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Badet har fliser på gulv og sokkelflis opp på vegg, malt panel på vegger og panel i himling. Varmekilde er stråleovn montert på vegg over dør.
Det er ikke tegn til lekkasje eller andre fuktskader, badet kan derfor benyttes med forsiktighet, men da kun ved bruk av dusjkabinett, med direkte avrenning av avløpsvann til sluk.
Målt verdi ved hulltaking er 9,1%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Bad 2. etasje:
Badet er bygget etter byggeforskrift TEK 10 med dokumentert utførende og produktlister.
Det er ikke krav om uavhengig kontroll ved oppgradering/rehabilitering av eksisterende bad.
- Badet har fliser på vegger og slett himling av malte plater med innfelte downlights.
- Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Badet har to sluk. Det registreres fall på gulvet fra dør til sluk.
- Designer sluk av stål og plast for ensidig fall i dusjnisje, og plastsluk (hjelpesluk) ved badekar. Membran og klemring er registrert.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, badekar og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god luftgjennomstrømning.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, badekar og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Hulltaking er ikke utført da dette ville føre til brudd på vindsperre i yttervegg, og på veggen i trapperom er konstruksjonen utformet slik at svill ikke er tilgjengelig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplate og integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående fryseskap og kjøleskap
Nedfelt dobbel vaskekum med stålplate, enhåndsbetjening for vann.
Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten noen form for avvik med tegn til fukt i gulv.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

SPESIALROM Gå til side

Opprinnelig toalett i kjeller, med ukjent installasjonsår. Toalettet fungerer, men holder ikke dagens krav til standard eller ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I kjeller blir det observert vannledninger av kobber.
Eier forteller at vannrørene til bad i 1. etasje er plassert under bjelkelag i krypkjeller. Det har vært tilfelle av at disse har fryst på vinteren, men har etter dette blitt isolert med vintermatter.
Vannledninger av plast (rør i rør) fra 2010, fordelerskap plassert på bad 2. etasje, det er sluk i rommet. Stoppekran plassert i kjeller.
Tilførsel vann til fordelerskapet har åpen tilkobling fra kobber til plast i kjeller.
Stoppekran i kjeller er ikke funksjonstestet da alder og tilstand er usikkert, og det kan være fare for utettheter i kranen.

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Avløpsrør av plast. Store deler av avløpsrørene ble oppgradert i 2010. Det registreres også avløpsrør som er oppgradert før 2010 men da med ukjent alder.
Registrert også overgang til støpejernrør ved innvendig kjellergulv.
Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Det er begrenset med ventiler i yttervegg for naturlig ventilering.
Mekanisk avtrekk på baderom.
Varmepumpe luft til luft system fra 2023 levert av TOSHIBA.

Varmtvannsberederen på 300 liter fra 1997, er plassert på bodrom i kjeller, slange med avrenning til sluk fra ventil.

Nytt sikringsskap og inntak i 2019. Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etasjes trapperom.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.

På generelt grunnlag og beliggenhet er det naturlig at eiendommen har byggegrunn som består av jord, leirmasser og fjell.
Det er skiftet masser og lagt ned drensrør med fuktsikring mot mur av naturstein i 2003.

Grunnmur av naturstein ca. 0,90 meter, fundamenteringen er ukjent, men det er stor sannsynlighet for at grunnmur er fundamentert direkte ned på byggegrunn.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og striper med belegningsstein.
Eier opplyser at kommunen har byttet stikkledninger for vann og avløp i senere tid i hele området/gata.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

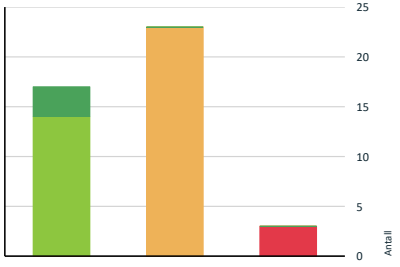
**Tomannsbolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.
Innvilget søknad for garasje mangler søknad om ferdigattest (kilde: kommunale opplysninger).

# Sammendrag av boligens tilstand

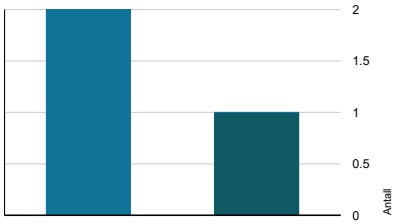
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Innvendig > Etasjeskiller 2. etasje.** Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter: Soverom og stue i 2. etasje har synlige retningsavvik i gulvet.

Knirk og rystelser: Det oppleves knirk og vibrasjoner ved gange, og enkelte rom påvirkes av rystelser fra trafikk utenfor.

Dimensjonering: Konstruksjonen har ikke dagens krav til stivhet og spenn, men er i tråd med byggeskikken fra byggeåret.

Soverom og stue i 2. etasje har store synlige retningsavvik.
Det er rom som har knirk og rystelser ved bevegelse over gulvet innvendig, og kan ha merkbare rystelser ved passerende større kjøretøy på utsiden.
Symptomene og forholdene er helt naturlig for bygg fra denne byggetiden.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er registrert typisk "kjellerlukt"
Overflaten har fuktskjolder.

Målte høye fuktverdi i delevegger, er mest sannsynlig kapillært oppsug fra grunn (Kapillært oppsug er materialets evne til å trekke opp fukt fra tilstøtende materialer).
Dette er vanlig avviks årsak, der sviller eller andre konstruksjoner av organisk materiale, er i direkte kontakt med betong mot grunn. I eldre boliger ble det ikke benyttet diffusjonssperre mellom grunn og støpt gulv. Betong trekker til seg fukt og lagrer dette, derfor oppstår kapillære oppsug til organisk materialer.

Eier har skrevet i egenerklæring: "Spor etter husbukk og borebille, omtalt i tilstandsrapport fra år 2000. Ingen aktivitet siden". Ved høy fuktverdi i organisk materiale, kan forekomst av nevnte skadedyr oppstå.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

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

- Det er lett synlig skjevheter i yttervegger spesielt i 2. etasje.
- Kledning har sprekkdannelser mot sålebenk og det registreres nedsatt fiberkvalitet i enkelte kledningsbord, som er stadiet før råte. Stedvis er det begynt å bli råte på enkelte kledningsbord mot sålebenk og vannbrett.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

På grunn av alder, dimensjonering og sperre avstand blir det registrert noe svanker i overgurt (sett fra kaldt loft), og undergurt (synlig fra 2. etasje).

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

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

Der registreres noe værslitte karmer og antydning til noe riss i kitt mellom glass og vindu.
Det er generelt vanskelig å lokalisere eventuelt fukt imellom glassene på sommeren/tidlig høst.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Det er avvik:

Trammen har skjevheter i gulv, med malte gulvbord som er godt synlig slitt.

**Utvendig > Andre utvendige forhold - Garasje** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Det mangler søknad om ferdigattest for garasjen.

**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.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

Stue registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm. over hele rommet, og ca.1 mm. over 2 meter.

Skjevheter:
Det er registrert merkbare retningsavvik i gulvet, spesielt i stue. Dette skyldes sannsynligvis naturlige setninger, tørk etter oppføring og dimensjonering etter datidens byggeskikk.

Knirk og rystelser:
Det oppleves knirk og vibrasjoner ved gange innendørs. I tillegg kan det merkes rystelser fra større kjøretøy som passerer utenfor. Dette er typisk for eldre trekonstruksjoner og ikke nødvendigvis tegn på skade.

**Innvendig > Radon** Gå til side

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

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

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

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

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

**Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er begrenset ventilering av krypkjeller.

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Innvendig > Innvendige trapper - kjeller** Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper: Det mangler håndløper på én side av trappeløpet, noe som reduserer sikkerheten.

Bratthet og inntrinn: Trappen er bratt og har inntrinn som ikke følger god trappeformel, og gir dermed redusert gangkomfort og økt fallrisiko.

Regelverksavvik: Krav om håndløper på begge sider ble innført i 1967. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav, men er i tråd med regelverket på oppføringstidspunktet.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Innvendige dører har en ukjent alder, sannsynligvis fra byggeår. Dørene er slitt og er preget av alderen. Dører i slike bygg er normalt av heltre, og vil tåle å bli brukt i lang tid. Dører er overflatebehandlet en eller flere ganger. Enkelte dører vil subbe i terskel, på grunn av naturlige skjevheter på gulv og vegger.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Hovedvann inn til stoppekran er av kobber, stoppekran er ikke funksjonstestet da den er meget gammel og det vil være fare for brudd.
- Flere rørstrekk av kobber i kjeller er ikke isolert, og kan kondensere ved fukt av mye vann, og ved gitte temperaturforskjeller.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** Gå til side

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

Det registreres noe rust i fordelerskap noe som kan tyde på at det har vært fukt eller kondens over lengre tid inn i fordelerskap.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for drenering er 20-60 år.
På grunn av at halvparten av forventet brukstid er nå benyttet, settes angitt TG.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Innsiden av grunnmuren har stedvis misfarging.

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

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



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

- Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone.
Våtsone er 0,5 meter på utsiden av servantinnredning alle veier.
- Det blir registret sprekk og riss i flis under toalett.
- Sprekker på fuge i våtsone ved badekar og inne i dusjnisje.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres sprekk i elastisk fuge ved dør.

Ikke registrert skader på flis, fuge i form av riss eller sprekker, men det blir registrert "bom" (hol lyd når du banker på flisene, som kan indikere at vedheftet mellom fils og lim, eller limet har løsnet fra underlaget).

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Det er avvik:

Avviket er manglende utførelse av hulltaking, derfor satte TG.

**Spesialrom > kjeller > 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.
Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon av toalettet.
Toalettrommet holder ikke lenger kravet til dagens standard.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1903

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2005 | Tilbygg | Garasje |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra tak. Takvinkelen er på ca. 34 grader.

Normal levetid for taktekking for tak med betongstein er 30-60 år.
Eier informerer om at arbeidet ble utført av byggmester Lauritzen – Arbeidet har bestått av montering av ny undertaksduk (eksisterende taktro beholdt) – Nye sløyfer og lekter – Ny takstein – Nye beslag. Utført 2002

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Egenerklæring





### TG 1 Nedløp og beslag

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

Taket har en hellingsgrad på ca. 34 grader, og skal etter gjeldende krav ha snøfangere for sikker adkomst.
Snøfangere er montert og sikkerhet for adkomst er ivaretatt.

Det er krav til stige og plattform for adkomst for feier. Stige er observert.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Egenerklæring



Snøfanger er montert ut mot offentlig gate og inn mot gårdsplass hvor det er ferdsel av personer.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedboligen er oppført med reisverksvegger fra byggeår. Alle yttervegger er etterisolert i nyere tid, med utforing av innvendig vegger. Utvendig er boligen kledd med stående panel over sålebenk, ned mot grunnmur. Lufting og vindsperre bak kledning er ikke kjent.

Garasje er oppført i bindingsverk og med vindsperre av gipsplater, utvendig kledd med stående panel med not og fjær.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

- Det er lett synlig skjevheter i yttervegger spesielt i 2. etasje.
- Kledning har sprekkdannelser mot sålebenk og det registreres nedsatt fiberkvalitet i enkelte kledningsbord, som er stadiet før råte. Stedvis er det begynt å bli råte på enkelte kledningsbord mot sålebenk og vannbrett.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Når oppgradering/utskiftning av kledning vurderes, bør veggen lektes ut og luftes. Nyere kledning har ikke den samme kvalitet som eldre sentvoksende bordkledning, og er derfor avhengig av god lufting for å oppnå en lang levetid.

Skjevheter i yttervegger er helt vanlig i mange eldre boliger og har en sammenheng med byggeskikk, materialer og grunnforhold før og etter byggetiden. Det er ikke fare for endringer i byggets konstruksjon, før det blir gjort eventuelle endringer i grunnvannsnivået i området.

Det må forventes utvendig vedlikehold i form av utskiftning på utvendig panel ved behov.



Det registreres sprekker og stedvis antydning til råte/nedsatt fiberkvalitet i kledning ned mot sålebenk.



Yttervegger har noen skjevheter (lodd avvik). Noe som ikke er uvanlig på boliger med denne alder og type. konstruksjon.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

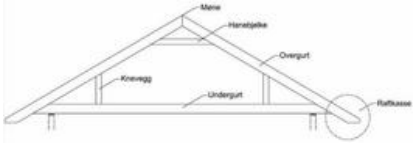
Saltak oppført av plassbygde A-takstoler fra byggeår.  Taket har møneretning flere veier.
Undertak av bordkledning, tettesjikt av duk, sløyfer og lekter av tre. Takflater ble rettet opp over tak i 2005. Det er derfor god lufting over tak.
Det er god lufting på kaldtloft og det registreres isolasjon av mineralull på ca. 200 mm. til sammen.
Det er foretatt søk etter fukt i undertak og takstol ved gjennomføring i tak, ikke registrert unormale forhold på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

På grunn av alder, dimensjonering og sperre avstand blir det registrert noe svanker i overgurt (sett fra kaldt loft), og undergurt (synlig fra 2. etasje).

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke grunnlag for å gjøre endringer i takkonstruksjon da skjevhetene har oppstått etter byggetid eller ved setninger i byggets fotavtrykk etter byggetid.
Byggetidens krav til konstruksjonsvirke, sperreavstand og spennvidde kan forsterke inntrykket til skjevhetene som er lett synlig ved besiktigelse av himling i 2. etasje. I bygg som har denne alder må det forventes at det er skjevheter, og at disse er godt synlige.




Ord og uttrykk i forbindelse med takkonstruksjon.



7,2% organisk materiale er tørt.



## TG 2 Vinduer

Sidehengslede vinduer med koblet glass, satt inn i 2001. Vinduer av tre med malt overflatebehandling utvendig og innvendig.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Der registreres noe værslitte karmer og antydning til noe riss i kitt mellom glass og vindu.
Det er generelt vanskelig å lokalisere eventuelt fukt imellom glassene på sommeren/tidlig høst.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påberegnes jevnlig overflatebehandlinger på vinduer og dører som har passert 20 år.
Normal levetid på vinder av tre er 20-60 år.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport





## TG 1 Dører

Malte to-fløytede Ytterdører med glass. Dørene følger boligens byggestil.
I andre etasje er det to malte dører ut til svalgang med ukjent alder.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier



Hovedinngangsdør to-fløyet.



Overbygget inngangsdør inn til stue fra hagen.



To-fløyet inngangsdør fra hagen mot vest

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten tram foran inngangsdør til stue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Trammen har skjevheter i gulv, med malte gulvbord som er godt synlig slitt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.
Konstruksjonen ser ut til å være oppført med synlig skjevheter/fall.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og svalgang 2. etasje

Svalgang over underliggende gang i 1. etasje, svalgangen er fra byggeår. Svalgangen har tremmegulv av tre og er tekket med asfaltpapp over underliggende etasje.

Terrasse fundamentert mot grunn av bjelker og bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, gulv av overflatebehandlet terrassegulvbord. Naturlig bruksslitasje.





Det observeres sveiset papp som tettesjikt på svalgang i 2. etasje.

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp foran inngangsdør , med trinn i to retninger. Trappen er takoverbygget, og repos og trinn er forblendet med skiferstein.
Det ble registrert skade i skifer, som bør byttes på sikt.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier



## TG 1 Andre utvendige forhold

Pergola:
Frittstående pergola med tak av gjennomsiktig hardplast. Pergola er oppført på markterrasse av bjelkelag i konstruksjonsvirke, og gulv av impregnert gulvbord. Terrassen er på ca. 40 kvm. og danner en lun og trivelig uteplass for sene sommerkvelder. Pergola har ensidig fall på taket.

**Årstall:** 2020



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold - Garasje

Garasje:
I opplysninger fra kommunen mangler det søknad om ferdigattest. Søknad om godkjent igangsettelse er fremlagt.

Tilbygget garasje på nord side av boligen med støpt gulv mot grunn, ringmur av lettklinkerblokker. Vegger av uisolert bindingsverk, utvendig kledd med vindtetting, luftelekter og stående panel.
Saltak av A-takstoler. Innredet rom over garasjen med ubehandlet panel og malt panel på vegger og himling i oppholdsrom. Laminat på gulv. Taket er tekket som boligen med betongstein. Trappen opp til loftet over garasjen er en åpen bratt tretrapp som ikke følger dagens krav, bygget ved bruk av egeninnsats.
Himling i garasjen er av brannhemmende plater (gips).
Garasjen er utstyrt med leddport av malt tre og speil, elektrisk portåpner.
Det er lagt opp to el-kurser ut til garasje, og opplegg for el-bil lader.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

- Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Det mangler søknad om ferdigattest for garasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Trappen bør ha håndløper, høyde og åpninger etter dagens krav.
- Det bør undersøkes med kommunen for å få en ferdigattest på garasjen.





# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv: Gulv i boligen er av malte og lakkerte heltregulv med forskjellig slitasjegrad etter alder, type material (gran/furu) og type overflatebehandling. Noen gulv er overflatebehandlet flere ganger. Flis på våtrom med varmekabler på bad i 2. etasje, flis i entre med elektrisk gulvvarme.
Vegger: Vegger er av overflatebehandlet trepanel, pusset overflate på brannskillevegger og pipe. Vegger i bibliotek har reoler fra gulv til tak, det er innfelte downlights i reolen.
Himling: Himlingene er av malt trepanel. Kjøkken og bad 2. etasje har glatt himling av plater med innfelte downlights. Stue og bibliotek i 1. etasje har flat, malt himling, stuetaket har en gipsrosett i taket.

# Tilstandsrapport

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



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av tre (bjelkelag) fra byggeåret 1903. Ved visuell inspeksjon ble det registrert svank (bøyning) i konstruksjonen, men dette vurderes som normalt for bygg fra denne perioden og ligger innenfor akseptable grenser i henhold til NS 3600:2018.

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

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

Stue registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm. over hele rommet, og ca.1 mm. over 2 meter.

Skjevheter:
Det er registrert merkbare retningsavvik i gulvet, spesielt i stue. Dette skyldes sannsynligvis naturlige setninger, tørk etter oppføring og dimensjonering etter datidens byggeskikk.

Knirk og rystelser:
Det oppleves knirk og vibrasjoner ved gange innendørs. I tillegg kan det merkes rystelser fra større kjøretøy som passerer utenfor. Dette er typisk for eldre trekonstruksjoner og ikke nødvendigvis tegn på skade.

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

Konsekvens og anbefalte tiltak
Stabil konstruksjon:
Det er ingen indikasjoner på aktiv bevegelse eller ytterligere deformasjon. Dersom grunnforholdene forblir stabile, er det ingen grunn til å forvente økte skjevheter i fremtiden.

Bruksmessige hensyn:
Ved plassering av tunge møbler eller punktlaster bør man vurdere rommets størrelse og bjelkelagets bæreevne. Dette gjelder særlig eldre konstruksjoner med begrenset stivhet.

Knirk i gulv:
Knirk oppstår ofte når underlaget ikke er helt plant, eller ved bevegelse mellom gulvbord og bjelker. Dette er normalt i eldre hus og kan aksepteres som en del av bygningens karakter.

## TG 3 Etasjeskiller 2. etasje.

Boligen har etasjeskiller av tre (bjelkelag) fra byggeåret 1903. Det er tydelige skjevheter i gulvene, spesielt merkbart i 2. etasje. I enkelte rom oppleves gulvet som ujevnt, og det er registrert svank (bøyning) i konstruksjonen. Dette er typisk for eldre bygninger og vurderes som normalt for bygg fra denne perioden.

Etasjeskiller ble ikke fysisk målt med laser eller vater, da skjevhetene var godt synlige ved visuell inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

Skjevheter: Soverom og stue i 2. etasje har synlige retningsavvik i gulvet.

Knirk og rystelser: Det oppleves knirk og vibrasjoner ved gange, og enkelte rom påvirkes av rystelser fra trafikk utenfor.

Dimensjonering: Konstruksjonen har ikke dagens krav til stivhet og spenn, men er i tråd med byggeskikken fra byggeåret.

Soverom og stue i 2. etasje har store synlige retningsavvik.
Det er rom som har knirk og rystelser ved bevegelse over gulvet innvendig, og kan ha merkbare rystelser ved passerende større kjøretøy på utsiden.
Symptomene og forholdene er helt naturlig for bygg fra denne byggetiden.

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

Naturlige forhold for alderen:
Skjevheter og knirk er vanlige i trehus fra tidlig 1900-tall. Årsakene kan være naturlige setninger i konstruksjonen, tørk etter oppføring, og dimensjonering etter datidens standarder. Bjelkelaget kan være opplagret på murverk som går fra kjeller til loft, noe som påvirker stivheten.

Ingen tegn til aktiv bevegelse:
Det er ikke indikasjoner på at skjevhetene utvikler seg videre. Dersom grunnforholdene forblir stabile, er det ingen grunn til å forvente ytterligere deformasjoner.

Bruksmessige hensyn:
Ved plassering av tunge møbler eller punktlaster bør man vurdere rommets størrelse og bjelkelagets bæreevne. Dette gjelder særlig eldre konstruksjoner med begrenset stivhet.

Knirk i gulv:
Knirk oppstår ofte når underlaget ikke er helt plant, eller ved bevegelse mellom gulvbord og bjelker. Dette er normalt i eldre hus og ikke nødvendigvis tegn på skade.

Utbedringskostnader:
Dersom man ønsker å rette opp gulvoverflater, kan dette gjøres med tilfarere og nytt tregulv. Kostnaden vil variere avhengig av rommets størrelse og ønsket løsning. Estimatet må ikke sammenlignes med tilbud fra profesjonelle – det anbefales å innhente pristilbud fra fagfolk før tiltak vurderes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Radon

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

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

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Mursteinspipe fra byggeår med tilstøtende brannvegger av pusset teglstein.
Det er etablert to ildsteder i 1. etasje og sotluken er plassert i kjeller. Det blir registrert feieluke i pipe på loft.
Pipe har heldekkende blikkbeslag, over tak

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

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretas lokal utbedring.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.



Ildsted i 1. etasje, på kjøkken.



Ildsted i 1. etasje, bibliotek.



Feieluke på loft.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng har gulv av betong, det registreres retningsavvik og nivåforskjeller. Romhøyden ligger på ca. 1,94 meter. Det blir observert sluk på gulvet i det østre hjørne av kjelleren.

Vegger av naturstein, veggtykkelsen er opp til ca. 0,90 meter. Veggene har en ujevn overflate og har antydning til stedvis noe puss eller kalkmaling. Vegg mot øst hvor det er etablert ett toalett og varmtvannstank er plassert, har organisk materiale mot grunnmur. Det er målt etter fukt i svill og åpen stender, det måles 14,2%.
Det er også målt på synlig svill i delevegg mellom bodrom, hvor verdien var på over 26% i svill, og 18, 6% i veggpanel. Det er kun målt ca. 10 mm. inn i svillen. Organisk materiale har kun evnen til å holde på fukt opp til 26%, før trefibercellene er mettet av fukt.

Himling av stubbeloft, ca. halve himlingen er isolert med mineralull og nye stubbeloftsplater. Andre halvdel er opprinnelig stubbeloft isolert med leire, og stubbeloft av trebord. Bjelkelaget er synlig.

Eier forteller at forholdene og lukt av kjeller ble betydelig bedre etter at det ble drenert rundt boligen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Overflaten har fuktskjolder.

Målte høye fuktverdi i delevegger, er mest sannsynlig kapillært oppsug fra grunn (Kapillært oppsug er materialets evne til å trekke opp fukt fra tilstøtende materialer).
Dette er vanlig avviks årsak, der sviller eller andre konstruksjoner av organisk materiale, er i direkte kontakt med betong mot grunn. I eldre boliger ble det ikke benyttet diffusjonssperre mellom grunn og støpt gulv. Betong trekker til seg fukt og lagrer dette, derfor oppstår kapillære oppsug til organisk materialer.

Eier har skrevet i egenerklæring: "Spor etter husbukk og borebille, omtalt i tilstandsrapport fra år 2000. Ingen aktivitet siden". Ved høy fuktverdi i organisk materiale, kan forekomst av nevnte skadedyr oppstå.

**Konsekvens/tiltak**
- Fuktskjolder er ofte et tegn på underliggende fuktproblemer, som kan føre til vekst av mugg og sopp. Dette kan skje både på synlige overflater og skjult inne i konstruksjonen.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales jevnlig kontroll og god ventilering av kjeller. Blir det oppdaget endringer av økende kjellerlukt, spor etter skadedyr/insekter, eller fukt på gulv eller vegger, må tiltak iverksettes.

Utbedringskostnader:
Estimatet er for å fjerne organiske materialer med høye fuktnivåer, og sette opp nye med tilstrekkelig tettesjikt mellom svill og betong gulv, i samme stil og kvalitet som i dag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sluk av jern i kjeller ble observert. Sluket har rustdannelser.



Målt etter fukt på utforet vegg, i synlige stender og svill



Delevegg i kjeller har synlige fuktmerker.

## TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller med stubbeloftsplater, tilgang via luke i gulv på soverom. Grunnmur av naturstein. Krypkjeller har en gjennomsnitts høyde på ca. 0,70 meter. Mot grunn er det løsstein. Forholdene i krypkjeller fremsto som tørre uten skader på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er begrenset ventilering av krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Bedre og flere ventiler på grunnmur i krypkjeller bør vurderes. Siden grunnmur er av naturstein må dette planlegges spesielt, da det kan være krevende å lage hull.



Målte fuktverdi i organisk materiale i krypkjeller.



Krypkjeller.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp opp til 2. etasje med ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



### TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Trappen er plassbygget, med ukjent alder, og fører ned til kjeller.

Den er smal og bratt, og har inntrinn og stigning som ikke følger anbefalt trappeformel for trygg ferdsel.

Trappen har håndløper kun på én side, og mangler rekkverk/håndløper på motsatt side.

Trappen er i henhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet og brukervennlighet.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper: Det mangler håndløper på én side av trappeløpet, noe som reduserer sikkerheten.

Bratthet og inntrinn: Trappen er bratt og har inntrinn som ikke følger god trappeformel, og gir dermed redusert gangkomfort og økt fallrisiko.

Regelverksavvik: Krav om håndløper på begge sider ble innført i 1967. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav, men er i tråd med regelverket på oppføringstidspunktet.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Sikkerhetsvurdering: Trappen har begrenset brukervennlighet og økt risiko for fall, spesielt for eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Tiltak: Det anbefales å etablere håndløper på begge sider dersom plassforholdene tillater det. Det må meddeles at det er begrenset plass til utbedring av trappen opp til dagens krav.



### TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med ukjent alder, mest sannsynlig fra byggeår. Dørene er gamle og er overflatebehandlet flere ganger. Innvendig dører følger boligens byggestil.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

Innvendige dører har en ukjent alder, sannsynligvis fra byggeår. Dørene er slitt og er preget av alderen. Dører i slike bygg er normalt av heltre, og vil tåle å bli brukt i lang tid. Dører er overflatebehandlet en eller flere ganger. Enkelte dører vil subbe i terskel, på grunn av naturlige skjevheter på gulv og vegger.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det må påberegnes justeringer og vedlikehold av innvendige dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis angitt TG på membran/tettesjikt, og manglende våtbestandig materialer i våtsone.
Vindu er plassert i våtsone.
Da Byggeforskrift fra før 1997 ikke stilte krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og på bakgrunn av manglende dokumentasjon, vil det legges til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet, ved byggeår for våtrommet.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Badet har fliser på gulv og sokkelflis opp på vegg, malt panel på vegger og panel i himling. Varmekilde er stråleovn montert på vegg over dør.

Det er ikke tegn til lekkasje eller andre fuktskader, badet kan derfor benyttes med forsiktighet, men da kun ved bruk av dusjkabinett, med direkte avrenning av avløpsvann til sluk.

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

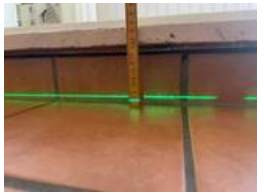
Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er et estimat på å oppdatere våtrommet opp til dagens forskriftskrav, med samme materialtyper. Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





Sluk av plast



Sokkelflis og høy terskel ved dør. Det registreres noe sprekker i fuger.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom til dusjnisje.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 9,1%, noe som indikerer at trevirket er tørt.





## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er bygget etter byggeforskrift TEK 10 med dokumentert utførende og produktlister.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

Det er ikke krav om uavhengig kontroll ved oppgradering/rehabilitering av eksisterende bad.
- Badet har fliser på vegger og slett himling av malte plater med innfelte downlights.
- Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Badet har to sluk. Det registreres fall på gulvet fra dør til sluk.
- Designer sluk av stål og plast for ensidig fall i dusjnisje, og plastsluk (hjelpesluk) ved badekar. Membran og klemring er registrert.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, badekar og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god luftgjennomstrømning.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Egenerklæring

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger og slett himling av malte plater, med innfelte downlights.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Faktura e.l

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

- Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone. Våtsone er 0,5 meter på utsiden av servantinnredning alle veier.
- Det blir registret sprekk og riss i flis under toalett.
- Sprekker på fuge i våtsone ved badekar og inne i dusjnisje.

**Konsekvens/tiltak**
• Fliser må skiftes.
• Fuger bør skiftes ut.

- Fuger i våtsone bør tettes med egnet produkt og type. Utbedring må dokumenteres. Ved oppgradering er det den utførende som tar på seg ansvaret.
- Det er viktig å være klar over at ved påføring av fritt vann på organisk materiale kan det oppstå skader, derfor er våtsone 0,5 meter på utside av servant innredning (TEK 17 § 13-15).



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med elektrisk gulvvarme. Badet har to sluk. Det registreres fall på gulvet fra dør til sluk ved badekar, på 25 mm. Sluk i dusjnisje har en høydeforskjell på ca. 58 mm.
Nedsenket dusjnisje på 18 mm. fall til sluk i dusjnisje på 10 mm.
Lekasjevann vil renne til sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres sprekk i elastisk fuge ved dør.

Ikke registrert skader på flis, fuge i form av riss eller sprekker, men det blir registrert "bom" (hol lyd når du banker på flisene, som kan indikere at vedheftet mellom fils og lim, eller limet har løsnet fra underlaget).

**Konsekvens/tiltak**
• Fuger bør skiftes ut.

# Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Elastisk fuge mellom gulv og dørterskel har mistet sin vedheft/elastisitet og det er blitt sprekk. Fugen bør oppgraderes for å opprettholde sin funksjon.
- Det er ikke nødvendig med tiltak rundt fliser med «bom», men situasjonen må holdes under jevnlig observasjon. Tiltak må iverksettes dersom flisen løsner, eller fuger sprekker opp i dette området.





2. ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Designersluk av stål og plast for ensidig fall i dusjnisje og plastsluk (hjelpesluk)ved badekar. Membran og klemring er registrert.
Det er beskrevet bruk av mansjetter ved gjennomføringer i vegg på faktura fra ansvarshavende.
Ved rehabilitering av eksisterende baderom er det ikke krav til uavhengig kontroll. Gitte krav i byggeforskrift, og BVN (Byggebransjens våtromsnorm) skal uansett følges, det er utførenes ansvar at kravet blir ivaretatt.

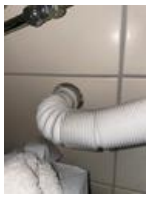
**Årstall:** 2010 **Kilde:** Faktura e.l



Hjelpesluk ved badekar.



Sluk i dusjnisje blir registrert med klemring og membran.



Membran blir registrert rundt gjennomføring i vegg. Mansjett er beskrevet på beskrivelse fra ansvarshavende.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, badekar og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Faktura e.l



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport



Det blir registrert dreneringsløsning i vegg fra innebygget sisterne.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

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

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

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

**TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da dette ville føre til brudd på vindsperre i yttervegg, og på veggen i trapperom er konstruksjonen utformet slik at svill ikke er tilgjengelig.
Det ble utført fuktsøk på vegg rundt armatur på vegg ved servant og badekar uten utslag for fukt.
Dusjen hadde vært i bruk samme dag som befaring, det ble derfor ikke søkt i dette området. Resultat av fuktsøket vil da bli upålitelig.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket er manglende utførelse av hulltaking, derfor satte TG.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det ble utført fuktsøk med egnet utsyr i våtsone, uten å indikere fukt. Angitt TG på grunn av ikke utført hulltaking.



Fuktsøk på vegg ved blandebatteri til badekar.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter. Heltre benkeplate og integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående fryseskap og kjøleskap

# Tilstandsrapport

Nedfelt dobbel vaskekum med stålplate, enhåndsbetjening for vann.
Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten noen form for avvik med tegn til fukt i gulv.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Opprinnelig toalett i kjeller, med ukjent installasjonsår. Toalettet fungerer, men holder ikke dagens krav til standard eller ventilasjon, derfor satte TG

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon av toalettet.
Toalettrommet holder ikke lenger kravet til dagens standard.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettet holder ikke dagens krav til standard Det må påberegnes oppgradering av toalettrommet og ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

I kjeller blir det observert vannledninger av kobber, disse vannrørene er uisolerte og kan bli utsatt for kondens, og i enkelte tilfeller frost.
Eier forteller at vannrørene til bad i 1. etasje er plassert under bjelkelag i krypkjeller. Det har vært tilfelle av at disse har fryst på vinteren, men har etter dette blitt isolert med vintermatter. Vannet har vært frostfritt de siste 10 år.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

Registrert overgang i kjeller, til plast på vannføring til kjøkken (åpen koblingspunkt).

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

- Hovedvann inn til stoppekran er av kobber, stoppekran er ikke funksjonstestet da den er meget gammel og det vil være fare for brudd.
- Flere rørstrekk av kobber i kjeller er ikke isolert, og kan kondensere ved fukt av mye vann, og ved gitte temperaturforskjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Vannrør som er uisolerte mot yttervegg og rom uten varme, kan bli utsatt for frost eller kondens ved bruk av mye vann. Dette kan medføre at vannrør kan fryse eller sprekke, det anbefales at disse rørene blir isolert.
- Vær spesielt klar over at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller, kan vær en risiko dersom det skulle bli et rørbrudd.


Vannmåler og stoppekran i kjeller.


Uisolerte vannrør i kjeller av kobber.


Vintermatter i krypkjeller som beskytter kobberrør til vann på bad i 1. etasje

### TG 2 Vannledninger - 2

Vannledninger av plast (rør i rør) fra 2010, fordelerskap plassert på bad 2. etasje, det er sluk i rommet. Stoppekran plassert i kjeller.
Tilførsel vann til fordelerskapet har åpen tilkobling fra kobber til plast i kjeller.
Det registreres avrenning av eventuelt lekasjevann til gulv med sluk. Stoppekran i kjeller er ikke funksjonstestet da alder og tilstand er usikkert, og det kan være fare for utettheter i kranen.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det registreres noe rust i fordelerskap noe som kan tyde på at det har vært fukt eller kondens over lengre tid inn i fordelerskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rust i fordelerskap bør sjekkes ut nærmere. Årsaken kan være at det har stått vann ned mot metallet over lengre tid, avviket kan være kondens, eller drypp fra vann-fordelerstokk.

# Tilstandsrapport



Rørkurser er ikke tilstrekkelig merket.

## TG 2 Avløpsrør

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Avløpsrør av plast. Store deler av avløpsrørene ble oppgradert i 2010. Det registreres også avløpsrør som er oppgradert før 2010 men da med ukjent alder. Derav forskjellig alder på avløpsrør. Registrert også overgang til støpejernrør ved innvendig kjellergulv.
Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.
Alder på ukjent oppgradering og synlig overgang til støpejern setter angitt TG

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

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

-Innvendige avløpsrør har en ukjent alder, men deler av avløpsrørene har nådd en høy alder, og kan gi økt risiko for skader i tiden som kommer.

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



Avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

Det er begrenset med ventiler i yttervegg for naturlig ventilering.
Mekanisk avtrekk på baderom.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Klaffventil på yttervegg anbefales etablert.
Mangelfull ventilasjon eller funksjonssvikt i forhold til bruksbelastning gir angitt TG.

## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft system fra 2023 levert av TOSHIBA.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Norsk takst

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen på 300 liter fra 1997, er plassert på bodrom i kjeller, gulv er av betong og har ikke sluk. Eier har montert slange fra ventil på varmtvannsberederen frem til sluk.
Det var ikke krav om fast tilkobling til el-punkt ved installasjonsåret.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## 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.*

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

Nytt sikringsskap og inntak i 2019. Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etasjes trapperom.

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**

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2019 Elektro Team AS – Nytt sikringsskap – Nye kurser og kabler i store deler av boligen – Noen eksisterende kurser (til soverom og garasje) ble beholdt Utført i 2019.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Elektro 4 AS - montering el-billader - egen trefaskurs med sikringsskap i garasje - Utført 2021**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæringer er lagt frem. 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 Eier opplyser at det elektriske anlegget er kontrollert i 2017, dokumentasjon mangler.**
   **Offentlig tilsynsmyndigheter opplyser at "Vi vil med dette brev informere at vi betrakter saken som avslutte" 22.06.2018.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

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

Det er varmekabel i entre' og på bad.
El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

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



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport



## TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.

På generelt grunnlag og beliggenhet er det naturlig at eiendommen har byggegrunn som består av jord, leirmasser og fjell.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er skiftet masser og lagt ned drensrør med fuktsikring mot mur av naturstein i 2003.
Eier opplyser om: Arbeidet er utført av John Kleveland AS – Utskifting av masser – Legging av drensrør – Tilkobling av taknedløp til drens-/overvanns system – Isolering mot grunnmur (Platon XPS 300), utført 2003.
Eier fortalte på befaringsdagen at forholdene i kjeller ble merkbart bedre, og typisk kjellerlukt ble redusert (se kommentar rom under terreng).

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for drenering er 20-60 år.
På grunn av at halvparten av forventet brukstid er nå benyttet, settes angitt TG.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Slik forholdene er nå, og etter beskrivelse, benyttede produkter ser jeg det lite sannsynlig for utbedringer rundt drenering og fuktsikring de neste 5-7 år.
Ved innvendig endringer i forholdene (rom under terreng), må tilstanden på drenering og fuktsikring vurderes på nytt.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein ca. 0,90 meter, fundamenteringen er ukjent, men det er stor sannsynlighet for at grunnmur er fundamentert direkte ned på byggegrunn.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Innsiden av grunnmuren har stedvis misfarging.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing og derav kan forholdene lett observeres for eventuelt utvikling over tid.







Riss/sprekk i ytre deler av grunnmur.

## TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og striper med belegningsstein.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser at kommunen har byttet stikkledninger for vann og avløp i senere tid i hele området/gata.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

# 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

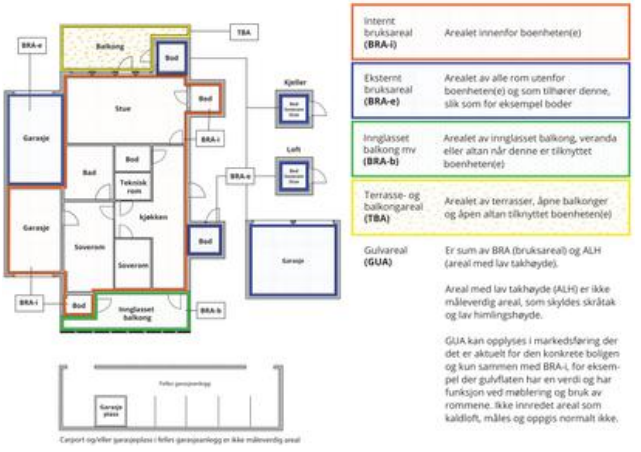
## Hva er måleverdig areal?

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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>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 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





## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 105 | 36 | | 141 | 16 |
| 2. Etasje | 92 | 39 | | 131 | 5 |
| kjeller | 58 | | | 58 | |
| **SUM** | **255** | **75** | | | **21** |
| **SUM BRA** | **330** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Vindfang med trapp, kjøkken, stue, bibliotek, gang, bad/vaskerom, soverom | Garasje | |
| 2. Etasje | Trapperom, bad, soverom, loftstue, soverom 2, walk-in closet, soverom 3 | Bod, hems på garasje | |
| kjeller | Toalettrom, bod, bod 2, vedbod | | |

**Kommentar**

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert som BRA-e areal.

Det gjøres oppmerksom på at vegger i kjeller har store ujevnheter sa grunnmur er av naturstein, dette kan utgjøre noen differanse forskjeller på hvor det er blitt tatt utgangspunkt fra under utmåling-
Det er store forskjeller på romhøyde i kjeller, men målte areal er over 1,90 meter. Alle rom i kjeller anses som S- rom i forhold til kvaliteten, standard ob bruker tilgjengelighet.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.
Innvilget søknad for garasje mangler søknad om ferdigattest (kilde: kommunale opplysninger).

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 197 | 133 |

**Kommentar**

Tomannsbolig

Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.8.2025 | Ronny Nelson | Takstingeniør |
| | Jo Petter Ravlum | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 300 | 3597 | | 0 | 652.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Slemdalsgata 24

**Hjemmelshaver**
Sti Anne Ragnhild Kjær, Ravlum Jo Petter

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen har nærhet til trivelige sentrumsgater i Skien, Ibsenhuset med bibliotek og kulturtilbud, samt Skagerak Arena og hyggelige Brekkeparken. En liten spasertur fra boligen ligger også flotte Lundedalen og Bakkestranda. Kort vei til kollektivtrafikk med busstasjon og togstasjon.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Flat og pent opparbeidet tomt med gressplen, beplantning og en stor frittliggende pergola over terrassegulvbord fundamentert på bjelkelag med søylepunkter. Belegningsstein fra slemdalsgata, frem til garasje og dør ut til hage. Tomten er rammet inn med stakittgjerde og noe hekk mot nabo.



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 1 400 000 | 2001 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Storebrand Forsikring | 1097503 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 21.08.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 24.08.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 24.08.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, uloviige 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Slemdalsgata 24 , 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3597
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, 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/FH5459

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| | | |
|---|---|---|
| Sti, Anne Ragnhild Kjær | 9578-5997-4-585953 | 2025-09-23 13:43:51 |
| Ravlum, Jo Petter | 9578-5993-4-3882918 | 2025-09-24 11:13:50 |

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
23. sep. 2025

Oppdragsnummer
24-0144/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Slemdalsgata 24, 3717 SKIEN

**Meglerfirma**
Nordvik Skien

**Selgere**
Jo Petter Ravlum, Anne Ragnhild Kjær Sti

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. januar 2001

**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: 1097503
Forsikret i: Storebrand

## 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:** Skien Rør og Flis AS - totalrenovering Utført 2010

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skien Rør og Flis AS - totalrenovering Utført 2010

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skien Rør og Flis AS - totalrenovering Utført 2010

**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:** Byggmester Lauritzen – montering av ny undertaksduk (eksisterende taktro beholdt) – nye sløyfer og lekter med tilstrekkelig lufting - nye vindskier, forkantbord – ny takstein – nye beslag, grad-/skottrenner, pipehatt/-beslag - nye takrenner og nedløp Utført 2002

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** John Kleveland AS – Utskifting av masser, inkludert uttrauing gårdsplass – Legging av drensrør – Tilkobling av taknedløp til drens-/overvannssystem – Isolering mot grunnmur (Platon XPS 300) Utført 2005

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektro Team AS – Nytt sikringsskap – Nye kurser og kabler i det meste av boligen – Noen eksisterende kurser (til soverom og garasje) ble beholdt Utført 2010 Elektro 4 AS - montering el-billader - egen trefaskurs med sikringsskap i garasje Utført 2021

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2017

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektro 4 AS - montering el-billader - egen trefaskurs med sikringsskap i garasje Utført 2021

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skien Rør og Flis AS - totalrenovering bad og kjøkken - rør-i-rørsystem - nye sluk og avløp Utført 2010



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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Nei

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Norbras AS - ny garasje (råbygg) på støpt såle - innredning og kledning utført ved egeninnsats Utført 2005 ->

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Jeg vet at eiendommen ikke har det.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Jeg vet at eiendommen ikke har slike installasjoner og at det dermed ikke er utført kontroll.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** John Kleveland AS - uttrauing og utskifting av alle masser på gårdsplass og rundt huset - legging av belegningsstein utført ved egeninnsats - grunnarbeider for garasje Utført 2005

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke etter totalrenovering.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** God trekk og ingen kjente problemer, foruten sprekk i ildfast stein inne i en peisovn. Siste feierapport /branntilsyn (juni 2024) viser ingen avvik og ingen pålegg. Brannvesenet anbefaler på generelt grunnlag likevel rehabilitering av eldre skorsteiner på grunn av alder. På soverom 2. etg. er det et parti med løs puss på brannmur. Det er ikke montert ildsted der.

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er noen synlige tegn på slitasje i treverket utvendig. Enkelte kledningsbord og vindusdetaljer, særlig nederst ved vannbrett og beslag, har begynnende råte eller fuktmerker. Kitt og maling på/mellom koblede vinduer (sannsynligvis montert sent på 1990-tallet) er også noe slitt. Vi har ikke merket noen form for funksjonssvikt, men de bør males, kittes og vedlikeholdes. Det mangler et par småglass i glassverandaen. Treverket rundt kjellerlemmen er gammelt og værslitt, men har fungert greit. Man bør regne med vedlikehold eller utskifting etter hvert.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** El-kabler og stikk i garasje ble lagt opp på dugnad med faglært elektriker. Koblet opp i sikringsskap av Elektro Team AS med samsvarserklæring og godkjent el-tilsynsrapport. Senere vedlikeholdt/endret av Elektro 4 med samsvarserklæring.

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

Ja

**Beskriv:** Det er generelt en del skjevheter i bygget pga. av boligens alder og konstruksjonsmåte, men ingen ting vi opplever som skader eller funksjonssvikt.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vannrør i krypkjeller under bad 1. etg. frøs for ca. ti år siden da rommet stod uoppvarmet i forbindelse med ferie. Det er senere isolert med Glava-matte i krypkjeller og det har etterpå ikke frosset.

**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

**Eventuell kommentar:** Gamle spor etter husbukk og borebille, omtalt i tilstandsrapport fra år 2000. Ingen aktivitet i nyere tid.



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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ny luft til luft-varmepumpe i 1. etg. montert i 2024.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det hender at garasjeporten stopper opp midtveis og må hjelpes litt eller aktiveres med nytt trykk.

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** Eiendommen er registrert og godkjent som horisontaldelt tomannsbolig, og 2. etg. ble tidligere leid ut i sin helhet. I tillegg er det lagt opp vann og avløp til soverom 1. etg. Dette soverommet samt gang og bad 1. etg. ble leid ut som hybel med kjøkkenkrok og egen inngang. I dag brukes hele eiendommen som én boenhet.

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport 2000

**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?** Tilstandsrapport 2000/salgsoppgave 2000

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

Ja

**Beskriv:** Garasjedelen er omsøkt og godkjent av kommunen med tilhørende målsatte tegninger og beskrivelser. Det er fram til nå ikke søkt ferdigattest. Det er ingen kjente vesentlige avvik fra godkjente tegninger, og kjøper kan søke ferdigattest dersom ønskelig. 2. etasje i garasjen er innredet og brukes i dag som oppholdsrom. Rommet inngår i godkjent bruksareal (BRA), men er ikke godkjent som P-ROM (f.eks. soverom/stue) pga. beregning av takhøyde. Det foreligger ingen pålegg eller merknader knyttet til bruken.

**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

**Eventuell kommentar:** Jeg vet at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Ja

**Beskriv:** Det er montert overvåkningskamera på garasjevegg som tar opp bevegelser internt i gårdsrom. Espalier på uteplass støttes av tau pga. svakhet i stolpe. Noen terrassebord er skiftet, men det er fortsatt noe råte mot nabo. Det er skjolder under oppvaskmaskin. Kjøkkengulvet er generelt ganske slitt og bør slipes og lakkes.



## 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: 24-0144/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Ravlum, Jo Petter** | **2025-09-24** | **Sti, Anne Ragnhild Kjær** | **2025-09-23** |

Identifikasjon

bankID Ravlum, Jo Petter

Identifikasjon

bankID Sti, Anne Ragnhild Kjær

Signicat

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

ambita

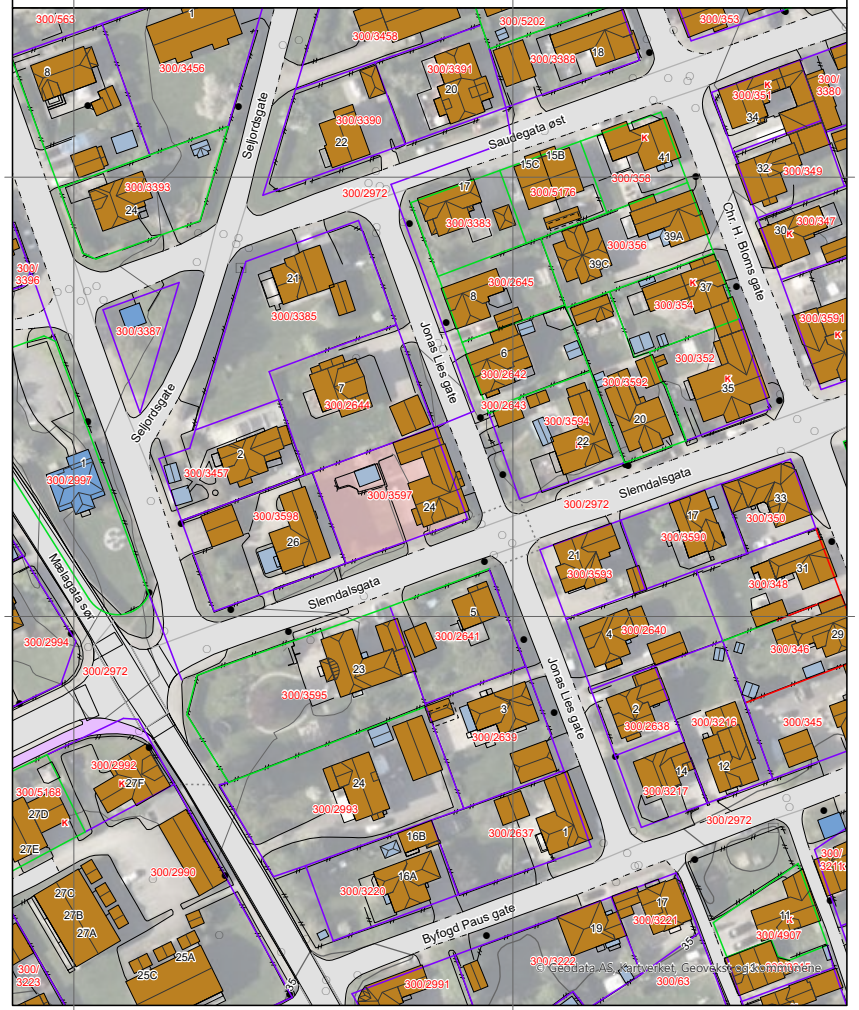
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3597/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.8.2025




0 25 50 m

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

ambita

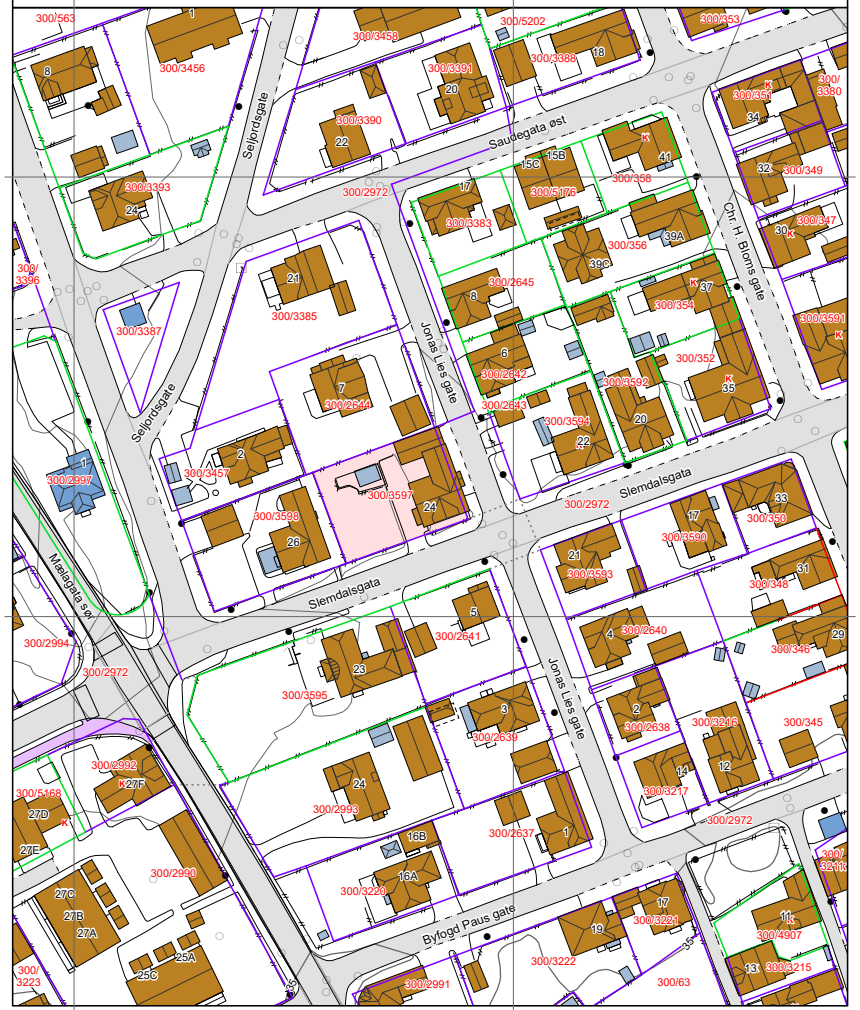
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3597/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.8.2025




0 25 50 m

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

## Tegnforklaring



# Slemdalsgata 24

Nabolaget Nylende/Brekkeby - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Lunde barneskole (1-7 kl.)** | **12 min** |
| 461 elever, 26 klasser | 1 km |
| **Gjerpen barneskole (1-10 kl.)** | **19 min** |
| 355 elever, 19 klasser | 1.6 km |
| **Bratsbergkleiva skole (1-7 kl....** | **20 min** |
| 347 elever, 21 klasser | 1.6 km |
| **Telemark Toppidrett ungdomssko...** | **8 min** |
| 93 elever, 6 klasser | 0.7 km |
| **Mæla ungdomsskole (8-10 kl.)** | **15 min** |
| 283 elever, 21 klasser | 1.3 km |
| **Toppidrettsgymnaset i Telemark** | **8 min** |
| 230 elever | 0.7 km |
| **Skien videregående skole** | **5 min** |
| 1100 elever, 40 klasser | 2.2 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Adjunkt Arentz gate** | **3 min** |
| Linje M2, M2N, P5 | 0.3 km |
| **Skien stasjon** | **9 min** |
| Linje RE11, RX11, R55 | 0.7 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **50 min** |

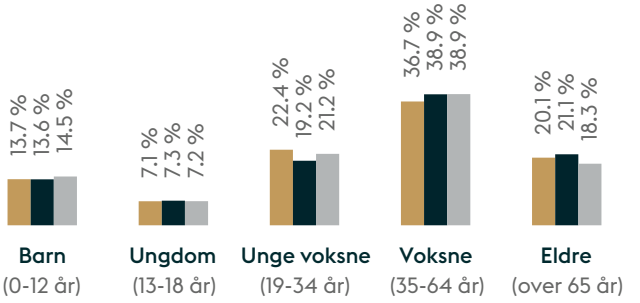
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lundedalen barnehage (1-5 år)** | **3 min** |
| 47 barn | 0.2 km |
| **Duestien barnehage (1-5 år)** | **4 min** |
| 139 barn | 0.3 km |
| **Tabernaklets barnehage (1-5 år...** | **8 min** |
| 18 barn | 0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Joker Duestien** | **3 min** |
| **Coop Extra Plesner** | **7 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nylende/Brekkeby | 1 906 | 1 056 |
| Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

### Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Fotballbane - banejordet | 5 min |
| Brekkeby videregående | 5 min |
| Family Sports Club Sprek Friti... | 9 min |
| SKY Fitness Skien | 10 min |

*«Sentralt, gamle hus, nærhet til ODD stadion, Skiens Ballklubb, Lundedalen, etc.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

### Gateparkering
Lett 82/100

### Støynivået
Lite støynivå 82/100




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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Skien

**Torggata 8, 3724 SKIEN**

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

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn**

**35 50 22 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

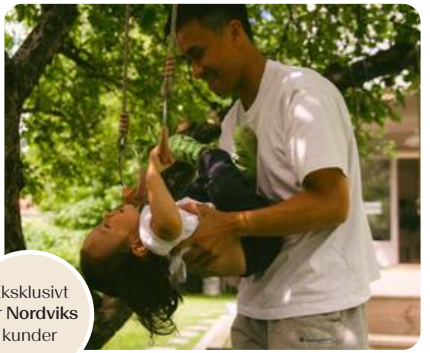
## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

**Forsikringene i pakken kan 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 med.

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 24-0144/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Slemdalsgata 24 3717 SKIEN

**Betegnelse:** Gnr 300, bnr 3597 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no