

Telemarksgata 18

2 soverom | 97 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Telemarksgata 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
24	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
60	Nabolagsprofil
61	Kontaktinfo
64	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
67	Forbrukerinformasjon om budgivning
68	Budskjema

Nøkkelinformasjon



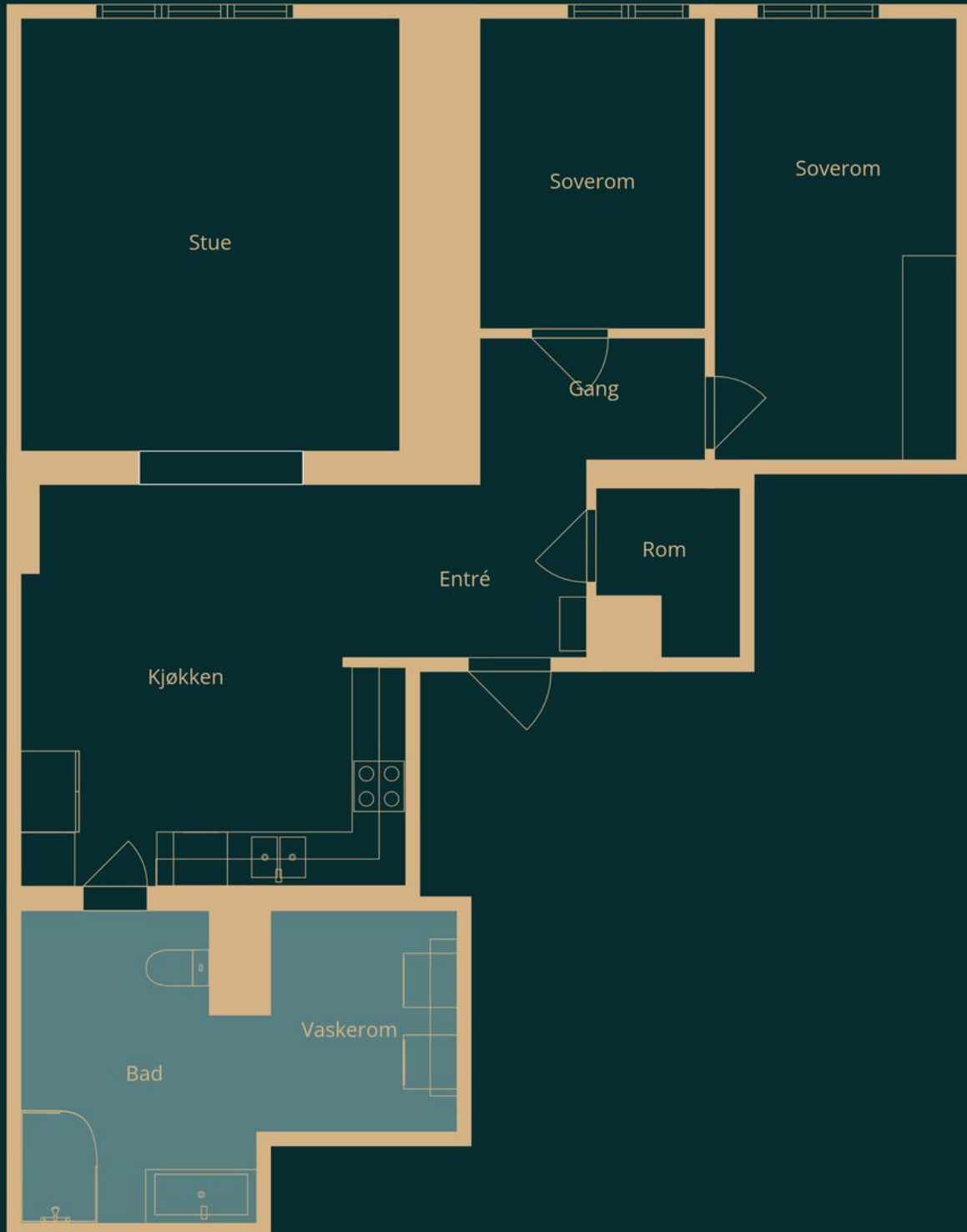
Pen og innbydende selveierleilighet. Sentral og attraktiv beliggenhet midt i Skien sentrum!

Prisantydning	2 690 000,-
Omkostninger	68 630,-
Totalpris	2 758 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 599,-
BRA-i	97 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1890
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Hedda Lindgren v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Telemarksgata 18. En innbydende og pen selveierleilighet sentralt, midt i Skien Sentrum. Her kombineres det moderne med det klassiske med originale detaljer som generøs takhøyde og brede vindusposter. Leiligheten har gjennomgående slette overflater på vegger, malt i moderne farger. Boligen har en god planløsning med store og gode rom. Ellers bor man sentralt med umiddelbar nærhet til offentlig transport, dagligvare, caféer, restauranter, handle senter, rekreasjonsområder, skoler, barnehager m.m.

Velkommen til visning!





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0047/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Telemarksgata 18, 3724 SKIEN
Gnr 300, bnr 3843, snr 3 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Knut Thomas Olsen

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

68 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
81 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

2 758 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 771 630,- (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
1890

Etasje
2

Antall soverom

2

Arealer
BRA-i: 97 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entrè, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod og gang
Total BRA: 97 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Det er ikke opplyst om annet BRA-e areal (bodrom, etc.) som disponeres av leiligheten.

Innhold
2. Etasje: Entrè, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod og gang.

Standard
Fra felles trappegang stiger man inn i leilighetens entrè, med flis på gulv. Her er det plass til å innrede med garderobeløsninger og ytterligere møblement.

Stuen er romslig, med stor vinduspost som slipper inn godt med dagslys og gir en boligen et luftig preg. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisegruppe om ønskelig.

Kjøkkenet ligger i en separat løsning og er bindeleddet i leiligheten. Kjøkkenet byr på en stilren innredning, med slette fronter og laminert benkeplate. Her er det rikelig med lagringsplass i over og underskap samt svært gode arbeidsflater for matlaging. Det er også god plass til spisegruppe på kjøkkenet. Integrerte hvitevarer som medfølger: platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap. Fra kjøkkenet er det videre inngang til kombinert baderom og vaskerom.

Baderommet er lyst og delikat, med fliser på vegger og gulv. Rommet er innredet med moderne baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant. Tilhørende speil med belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. I egen nisje er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har to gode soverom, i egen fløy. Begge soverommene lar seg enkelt innredet med dobbeltseng og nattbord, og er innredet med garderobereskaper.

Leiligheten har også et rom der det er plass til oppbevaring.

Modernisering og påkostninger

2023: Helseparking av vegger i store deler av leiligheter samt maling av alle vegger og tak, utført av fagfolk.

2023: Installert varmepumpe.

2023

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Oppsummering av selgers egenerklæringsskjema:

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. Taksjekk utført 2025.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Selveierleilighet i blokk midt i Skien sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje i en eldre bygård, med adkomst via felles trapp i fellesarealene. Det er ikke heis i bygget. Moderne og romslig leilighet med to store soverom. Det ble registrert enkelte avvik på funksjoner som med enkelt vedlikehold eller dokumentasjon kan utbedres. Se nærmere kommentarer under Konstruksjoner. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i

avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Utvendig

Yttervegger er av teglstein med innvendig og utvendig pusset overflate. Ytterveggene er fra byggeår og er rehabilitert og tilbygget i sameiet i flere epoker. Utvendig og innvendig malte vinduer av tre, sidehengslet med 2-lags glass. Inngangsdør som er brann- og lydklassifisert. Naturlig bruksslitasje, alder ukjent. Eneste tilkomst til leiligheten er via felles trapp i felles trapperom/gang.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig inn til sameiets styreleder. Det er utleier/leilighetens eier som har ansvar for dette. Utleier er ansvarlig for at leietakere informerer om og følger gjeldene vedtekter regler ved at Husordensregler medfølger leiekontrakt. framleie er tillatt uten spesielle vilkår.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers

regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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. 8 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 599,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Felles bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, trappevask og strøm fellesarealer.

Styreleder opplyser om at forfallsdato er valgfritt, men det skal innbetales hver mnd. Videre opplyser han om at det ikke er planlagt endringer i felleskostnader per nå.

Kommunale avgifter

Kr 19 392,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 682 686,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 730 742,- pr. 2024

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Telemarksgata 18, orgnr. 912172031

Om sameiet

Sameiet Telemarksgata 18.

Sameiet har ingen forretningsfører. Oppgavene utføres av styret.

Forretningsfører

Sameiet Telemarksgata 18

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Vedtekter og husordensregler

Sameiet har ikke vedtekter. De har husordensregler og dokument er vedlagt salgsoppgave. Interessenter må gjøre seg kjent med innholdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres 1 time dugnad per år, for å sope og spyle portrom.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillat uten samtykke fra sameiets styre. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 510 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visnings skilt under oppsatt fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentrumsnær og meget attraktiv beliggenhet i Skien sentrum, med alle fasiliteter rett utenfor døren. Denne arealeffektive leiligheten ligger i 2. etasje. Sameiet ligger i gåavstand til Ibsenhuset, Brekkeparken, kino og butikksentre, samt flotte rekreasjonsområder og gangvei til hyggelige Bakkestranda. Gode bussforbindelser fra Landmannstorvet og god togforbindelse fra Skien stasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er svært gode bussforbindelser i området. Kost avstand til busstasjon samt togstasjon.

Skoler og barnehager

Skoler:

Lunde barneskole (1-7 kl.) 4 min til fots
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 11 min til fots
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 5 min med bil
Telemark Toppidrett ungdomsskole. 15 min til fots
Toppidrettsgymnaset i Telemark. 15 min til fots

Barnehager:

Tabernaklets barnehage (1-5 år) 9 min til fots
Bakken barnehage (1-5 år) 9 min til fots
Betanien barnehage (1-5 år) 11 min til fots

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for påbygg/fasadeendring/ombygging, datert 12.05.2011.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt ti, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, båndlegging etter lov om kulturminner, bevaring kulturmiljø, kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, ras- og skredfare og sentrumsformål - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 16.06.2011.

Det foreligger planforsalg som berører eiendommen. Plan id 4003 2023004 - Kommunedelplan for Skien sentrum.

Sameiet har mottatt nabovarsel angående nytt bibliotek.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.04.2009 - Dokumentnr: 233117 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 3, formål: Bolig, sameiebrøk: 10/100

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til riving eller endring på tross av at

kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 990,-

Samlet skal selger betale kr. 118 290,- 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 20. mars 2026

Ansvarlig megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket

Nordvik Skien og Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Telemarksgata 18 , 3724 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 300, bnr. 3843, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21788-1141

Eiendomsverdi ref nr: LE1153

Foretak: Honesta Takst AS

Takstingeniør: Ronny Nelson

Vår ref: Hedda Lindgren



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

Honesta Takst AS

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

Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.

Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømmerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdanning innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.

Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verddivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.

Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

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



Rapportansvarlig

Ronny Nelson

Uavhengig Takstingeniør

post@honestatakst.no

913 21 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i blokk midt i Skien sentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje i en eldre bygård, med adkomst via felles trapp i fellesarealene. Det er ikke heis i bygget. Moderne og romslig leilighet med to store soverom. Det ble registrert enkelte avvik på funksjoner som med enkelt vedlikehold eller dokumentasjon kan utbedres. Se nærmere kommentarer under Konstruksjoner.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:

- Elektrisk gulvvarme på bad, entré, kjøkken og gang
- Luft-til-luft varmepumpe installert i stue.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttervegger er av teglstein med innvendig og utvendig pusset overflate. Ytterveggene er fra byggeår og er rehabilitert og tilbygget i sameiet i flere epoker.

Utvendig og innvendig malte vinduer av tre, sidehengslet med 2-lags glass.

Inngangsdør som er brann- og lydklassifisert. Naturlig brukslitasje, alder ukjent.

Eneste tilkomst til leiligheten er via felles trapp i felles trapperom/gang.

INNENDIG [Gå til side](#)

Entre: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, helparklede vegger.

Sikringsskap og porttelefon for åpning av dør i 1. etasje.

Himling: (innvendig tak), malte plater med innfelte downlights.

Bod: Parkett på gulv, malte plater og malt betong på vegger. Malte plater i himling.

Gang: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Malt strietapet på vegger. Malte plater i himling med innfelte downlights.

Soverom 1: Parkett på gulv, malt strietapet på vegger og garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv, malt strietapet på vegger og garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv, helparklede glatte vegger, malt betong i himling.

Kjøkken: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, helparklede og malte glatte vegger, malte plater med innfelte downlights i himling.

Bad/vaskerom: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, fliser på vegg, malte plater i himling med innfelte downlights.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:

Badet er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter for perioden 1997–2010. Arbeidene på våtrommet er utført av utbygger. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

- Flis på vegg 10x30 cm. Himling har malte plater med innfelte downlights.

- Fliser (30 x 30) på gulv med varmekabler. Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

- Badet har ett sluk av plast. Det mangler dokumentasjon på smøremembran og utførelse.

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

- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/frysenskap.

Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebeholder.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør i plast, utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Stoppekran er plassert i fordelerskapet.

Avløpsrør av plastrør – ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen.

Mekanisk avtrekk fra bad.

Varmepumpe fra Wilfa, plassert i stue.

Varmtvannsbereider plassert på tekniskrom med adkomst fra felles gang.

Nyere 230V sikringsskap plassert i leilighetens entre' med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd.

Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

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

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

- Håndløper på felles innvendig trapp bør monteres.

- Leiligheten ligger under tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke utført.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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

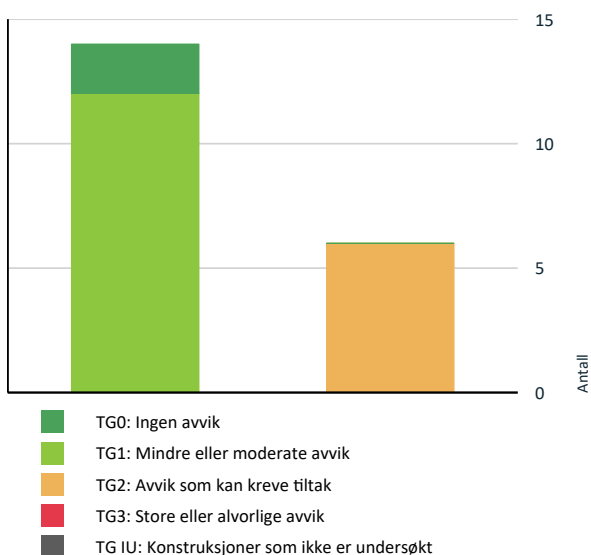
Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Ferdigattest for påbygg/fasadeendring og ombygging -
12.05.2011

Ferdigattest - 26.11.1946

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert en vertikal sprekk i veggen mot vest over inngangspartiet. Det er mulig at det finnes flere sprekker i fasaden, men dette er ikke bekreftet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til lufttilførsel for bruksbehov, uten å åpne vinduet. I henhold til TEK17 §13-2 skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft per time, per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet fremstår som flatt, og store deler av baderomsgulvet har lite eller ingen fall mot sluk. Det er registrert fall fra dør til sluk i henhold til kravene som gjaldt før 2010. Lekkasjevann vil renne til sluk ved oppnådd vannspeil.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av smøremembran. Membranen har en brukstid på over 15 år, noe som tilsier økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, og gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert drenshull i kassen for den innebygde sisternen, noe som reduserer muligheten for å oppdage eventuelt lekkasjevann.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1890

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger er av teglstein med innvendig og utvendig pusset overflate. Ytterveggene er fra byggeår og er rehabilitert og tilbygget i sameiet i flere epoker, sist i perioden mellom 2008 og 2011 (ferdigattest datert 12.05.2011). Ytterveggene er kun besiktiget fra bakkeplan og på tilgjengelige steder.

Utvendig vedlikehold av yttervegger og øvrige fasadeinstallasjoner ligger under sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert en vertikal sprekke i veggen mot vest over inngangspartiet. Det er mulig at det finnes flere sprekker i fasaden, men dette er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring av sprekke/riss, samt eventuelle andre sprekker i fasaden.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at vann kan trenge inn bak utvendig puss, noe som kan føre til frostsprengning og ytterligere skader ved temperaturer under 0 grader.



Utvendig fasade, vedlikehold ligger under sameiets ansvar.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Utvendig og innvendig malte vinduer av tre, sidehengslet med 2-lags glass.

Vinduene er av stort format, delt i to med sidehengslede luftvinduer på ca. 60x60 cm i topp (se bilde).

Tilstandsrapport

Drift og større vedlikehold av vinduene ligger under sameiets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Stort vindu med sidehenglede luftvinduer i topp.

TG 1 Dører

Kommentar

Inngangsdør som er brann- og lydklassifisert. Naturlig bruksslitasje, alder ukjent.



TG 1 Andre utvendige forhold

Kommentar

Eneste tilkomst til leiligheten er via felles trapp i felles trapperom/gang.
Opplysninger om fellesdel som ligger i tilknytning til leiligheten. Punktet gjelder felles trapp.
Trappen holder gjeldende krav for oppføringstidspunktet.
Drift og vedlikehold av trapp i fellesareal ligger under sameiets ansvarsområde.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Entre: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, helparklede vegger. Sikringsskap og porttelefon for åpning av dør i 1. etasje.

Himling: (innvendig tak), malte plater med innfelte downlights.

Bod: Parkett på gulv, malte plater og malt betong på vegger. Malte plater i himling.

Gang: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Malt strietapet på vegger. Malte plater i himling med innfelte downlights.

Soverom 1: Parkett på gulv, malt strietapet på vegger og garderoberesk.

Tilstandsrapport

Soverom 2: Parkett på gulv, malt strietapet på vegger og garderobereskap.

Stue: Parkett på gulv, helparklede glatte vegger, malt betong i himling.

Kjøkken: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, helparklede og malte glatte vegger, malte plater med innfelte downlights i himling.

Bad/vaskerom: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, fliser på vegg, malte plater i himling med innfelte downlights.

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



Stue

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i leiligheten er av tre, og det er observert noe svank. Dette er innenfor kravene for angitt tilstandsgrad og i henhold til gjeldende krav satt i Norsk Standard NS 3600.

Mulige årsaker kan være forholdet mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger eller tørk etter oppføring.

Det kan merkes noe rystelser i etasjeskiller ved ferdsel. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på gulvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.

På kjøkken/entre registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.



1 TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Leiligheten har malte fyllingsdører med ukjent alder. Dørene fremstår med normal bruksslitasje, og det må alltid påregnes jevnlig vedlikehold, selv om dørene er relativt nye. Dette inkluderer justeringer, smøring av hengsler og eventuell oppmaling ved behov.

Normal forventet brukstid før utskifting av tredører er mellom 30 og 50 år, avhengig av bruk og vedlikehold.



Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter for perioden 1997–2010. Arbeidene på våtrommet er utført av utbygger. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

- Flis på vegg 10x30 cm. Himling har malte plater med innfelte downlights.
- Fliser (30 x 30) på gulv med varmekabler. Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.
- Badet har ett sluk av plast. Det mangler dokumentasjon på smøremembran og utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innebygget sistene med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2008

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flis på vegg 10x30 cm. Himling har malte plater med innfelte downlights.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser (30 x 30) på gulv med varmekabler. Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist. Topp tettesjikt ved dør ligger ca. 25 mm. over slukrist.

Varmekabler på baderommet var fysisk slått av på befaringsdagen.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet fremstår som flatt, og store deler av baderomsgulvet har lite eller ingen fall mot sluk. Det er registrert fall fra dør til sluk i henhold til kravene som gjaldt før 2010.

Lekkasjevann vil renne til sluk ved oppnådd vannspeil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende eller redusert fall på hele gulvet til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren, da dette kan medføre stående vann på gulvet og vann som ikke ledes effektivt til sluket.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fare for at vann trenger inn mot bakenforliggende tettesjikt.

Ved oppgradering av baderom/vaskerom bør det etableres tilfredsstillende fall og avrenning til sluk for hele våtrommet, for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Badet har ett sluk av plast. Det mangler dokumentasjon på smøremembran og utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av smøremembran. Membranen har en brukstid på over 15 år, noe som tilsier økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, og gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av smøremembran for å redusere usikkerhet rundt tilstand og levetid.

Manglende dokumentasjon og høy alder på membran medfører økt risiko for at membran kan være svekket eller feil utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, for å begrense vannbelastning på gulv og vegger.



Sluk under dusjkabinett.



Membran blir registrert smurt rundt gjennomføring under servant.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innebygget sisterner, med vegghengt toalett. Fordelerskapet for vann er plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert drenshull i kassen for den innebygde sisternen, noe som reduserer muligheten for å oppdage eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan lekkasje pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en drepsåpning eller annen godkjent løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene. Dersom det finnes en annen sikkerhetsløsning som ivaretar lekkasjevann, må dette dokumenteres for å kunne endre tilstandsgraden.

Konsekvensen av manglende løsning er at lekkasjer kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, det registreres noe nedsatt effekt på befaringsdagen.

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekkssystemet må utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst, noe som kan gi helsemessige utfordringer og skade bygningskonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner er av murte konstruksjoner. Det ble utført fuktsøk på gulv foran dusjkabinett og rundt servant og dusjkabinett på vegg.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport



Fuktsøk rundt servant.



Fuktsøk på gulv foran dusjkabinett.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frysenskap.

Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebeholder.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Rørinstallasjoner i kjøkkenbenk



Fuktsøk på gulv foran installasjoner med vann.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Kommentar

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

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



kullfilteravtrekk fra kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Leiligheten har vannrør i plast, utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på badet. Det er etablert avrenning for eventuelt lekkasjevann til gulv med sluk, noe som vurderes som en god løsning for å redusere risikoen ved eventuelle vannskader.

Stoppekran er plassert i fordelerskapet, og hovedstoppekran er på teknisk rom i fellesarealene. Stoppekranen i leiligheten ble funksjonstestet under befaringen og fungerte som tiltenkt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Hovedstoppekran på felles teknisk rom, adkomst felles gang.



Fordelerskap for vann plassert på bad.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Plastrør – ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Det er god avrenning fra vask på kjøkken og servant på badet.

Drift og vedlikehold av avløpsrør utenfor leiligheten, inkludert rørføringer i sjakter og fellesarealer, ligger under sameiets ansvar. Eventuelle tiltak eller utskiftninger i disse områdene håndteres av sameiet. Vedlikehold av synlige og tilgjengelige avløpsrør inne i leiligheten faller derimot under eierens ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

Mekanisk avtrekk fra bad.

Vurdert etter NS 3600:2018 punkt 7.5 Ventilasjon gjelder kun for rom for varig opphold. Rom for varig opphold er stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til lufttilførsel for bruksbehov, uten å åpne vinduet. I henhold til TEK17 §13-2 skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft per time, per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert mangelfull ventilasjon og nedsatt funksjon krav i forhold til leilighetens bruksbelastning på rom for varig opphold. Dette gir grunnlag for den angitte tilstandsgraden (TG).

For å bedre luftutskiftningen og sikre tilfredsstillende innemiljø i rom for varig opphold, anbefales det å etablere klaffventiler på yttervegg.

Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time, per m² gulvareal, eller 26 m³ friskluft per time, per planlagt sengeplass når leiligheten er bebodd. Ved langvarig fravær kan gjennomsnittlig frisklufttilførsel reduseres (fritidsboliger), jf. TEK § 13-2.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av klaffventiler i vegg fra rom. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie, før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvensen av redusert eller nedsatt ventilering er fukt på overflater (vindu) og et nedsatt innemiljø. Fukt på overflater kan føre til oppblomstring av svertesopp og helseplager.



TG 0 Varmesentral

Kommentar

Varmepumpe fra Wilfa.

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

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

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank



Tilstandsrapport

Kommentar

Varmtvannsbereder plassert på tekniskrom med adkomst fra felles gang. Varmtvannsberederen er på 200 liter, fast tilkoblet strøm og er produsert i 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Nyere 230V sikringsskap plassert i leilighetens entre' med automatsikringer.

Strøm målernummer: 04243756

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2008

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

Ja Søket og besvarelse er etter fremlagte dokumenter i boligmappa.no

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring - 04.04.2023 - ELEKTRO 4 AS - feilsøk og utbedring lys gang/kjøkken

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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

Tilstandsrapport

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.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

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

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

- Håndløper på felles innvendig trapp bør monteres.
- Leiligheten ligger under tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke utført

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

Trapp i fellesareal:

Kravet for rekkverk på begge sider kom i 1967.

Konsekvens:

Manglende håndløpere medfører økt risiko for fall og personskade, særlig når trappen benyttes av barn, eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne. Åpninger i eksisterende rekkverk overskrider gjeldende krav i TEK17 § 12-17, og tilfredsstiller ikke krav til sikker avgrensning. Trappen oppfyller ikke dagens krav til brukssikkerhet og universell utforming.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper i trappeløpene, festet til vegg der det er mulig, og med kontinuerlig grepbarhet.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 branncelleinnndeling

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	97			97	
SUM	97				
SUM BRA	97				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Det er ikke opplyst om annet BRA-e areal (bodrom, etc.) som disponeres av leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Ferdigattest for påbygg/fasadeendring og ombygging - 12.05.2011

Ferdigattest - 26.11.1946

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Knut Thomas Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3843		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Telemarksgata 18							
Hjemmelshaver							
Olsen Knut Thomas							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2 etasje i Telemarksgata 18 i Skien. Gangavstand til alle byens service tilbud og funksjoner. Kort vei til busstasjonen med bussforbindelse til hele Grenland, Ca. 15 minutters spasertur til Skien 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

Boligen ligger i området som er regulert til bolig og forretningsformål.

Om tomten

Felleseie tomt 510 m²
Mulig for leie av parkeringsplass. Ellers blir det i gaten hvor dette er mulig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Det mangler opplysninger om avtalt forsikring				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.03.2026	Egenerklæring er ikke vist	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følge Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet oppholdsvær, stigende temperatur ca. 1 grader.

Egenerklærings skjemaet var ikke fremlagt for de bygningskyndige før befaring.

- 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.

PERSONVERN



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knut Thomas Olsen

9578-5998-4-1006815

2026-03-06 20:21:00



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
6. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0047/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Telemarksgata 18, 3724 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Knut Thomas Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mai 2011

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: 11111111
Forsikret i: Sparebank1 forsikring

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: taksjekk utført 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: salgstakst 2026

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 liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 24-0047/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Knut Thomas Olsen

Dato

2026-03-06

Identifikasjon



Knut Thomas Olsen



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

HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET TELEMARSGATA 18

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets miljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøtet. Om du har klager eller forslag til endring på husordensreglene, kan dette sendes skriftlig til sameiets styre.

1. Overdragelse og utleie av leilighet

- 1.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig inn til sameiets styreleder. Det er utleier/leilighetens eier som har ansvar for dette.
- 1.2 Utleier er ansvarlig for at leietakere informerer om og følger gjeldene vedtekter regler ved at Husordensregler medfølger leiekontrakt.

2. Bruk av leiligheten

- 2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og stillhet mellom kl.23:00 og 07:00, både innendørs og utendørs. Det gjelder også bruk av vaskemaskin, tørketrommel o.l. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, og det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, skriking, roping etc. Når gjester ankommer og forlater leiligheten er beboer ansvarlig for å sørge for at det ikke er et høyt støynivå. Beboer er også ansvarlig for eventuelt gris/søl på fellesareal.
- 2.2 Urinering og oppkast i portrommet er ikke tillat. Hvis beboer har besøk og gjester urinerer og/eller kaster opp i portrommet ligger ansvaret hos den aktuelle beboeren.
- 2.3 Støyende arbeider, som for eksempel banking og boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og 21:00, og på lørdager mellom 10:00 og 18:00. Støyende arbeider er ikke tillat på søndager og helligdager.
- 2.4 Grilling på balkong skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfare og sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde. Grillen skal ikke plasseres under brennbart tak eller inntil trevegg, og gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs.

3. Dyrehold

- 3.1 Dyrehold er ikke tillat uten samtykke fra sameiets styre. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

4. Renovasjon

- 4.1 Alle må følge teningslinjer for kildesortering i Skien kommune. Se www.rig.no.
- 4.2 Alle beboere har ansvar for å holde renovasjonsområdet ryddet og riktig sortert.
- 4.3 Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer, og det vil bli sett på som brudd på husordensreglene.

5. Fellesareal

- 5.1 Det skal vises varsomhet ved flytting og skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier
- 5.2 Fellesganger er rømningsveier og det er ikke tillat å bruke gangen til oppbevaring av personlige eiendeler, som for eksempel sykler, vogn, leker o.l.
- 5.3 Porten skal alltid holdes lukket
- 5.4 Garasjen og arealet foran frem til inngangsdør hører med til næringsseksjonen og er ikke fellesareal. Parkering her er derfor forbeholdt eier av næringsseksjonen.

6. Vedlikehold og endringer

- 6.1 Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjonen må skje i henhold til gjeldene byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet
- 6.2 Det må søkes sameiets styre og eventuelt kommunen om eventuelle fasadeendringer. Eventuelle endringer skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 6.3 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne eller parabol på eiendommens fasader eller fellesareal uten at det er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.
- 6.4 Sameiere/beboere som har installert Gass- peiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostanden belastes den enkelte sameier.

7. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

- 7.1 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter §26 etter Lov om Eierseksjoner (1997) nr.31 og § 15 og § 16 i vedtektene for Sameiet Telemarksgata 18 (mislighold og fravikelser)
- 7.2 Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt en skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagde forhold.
- 7.3 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/ leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.
- 7.4 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendom, eller personens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Eierseksjonsloven § 27.

Styreleder: Knut Thomas Olsen, tlf: 465 37 959

Nestleder: Amalie Tveit, tlf: 464 60 726

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste

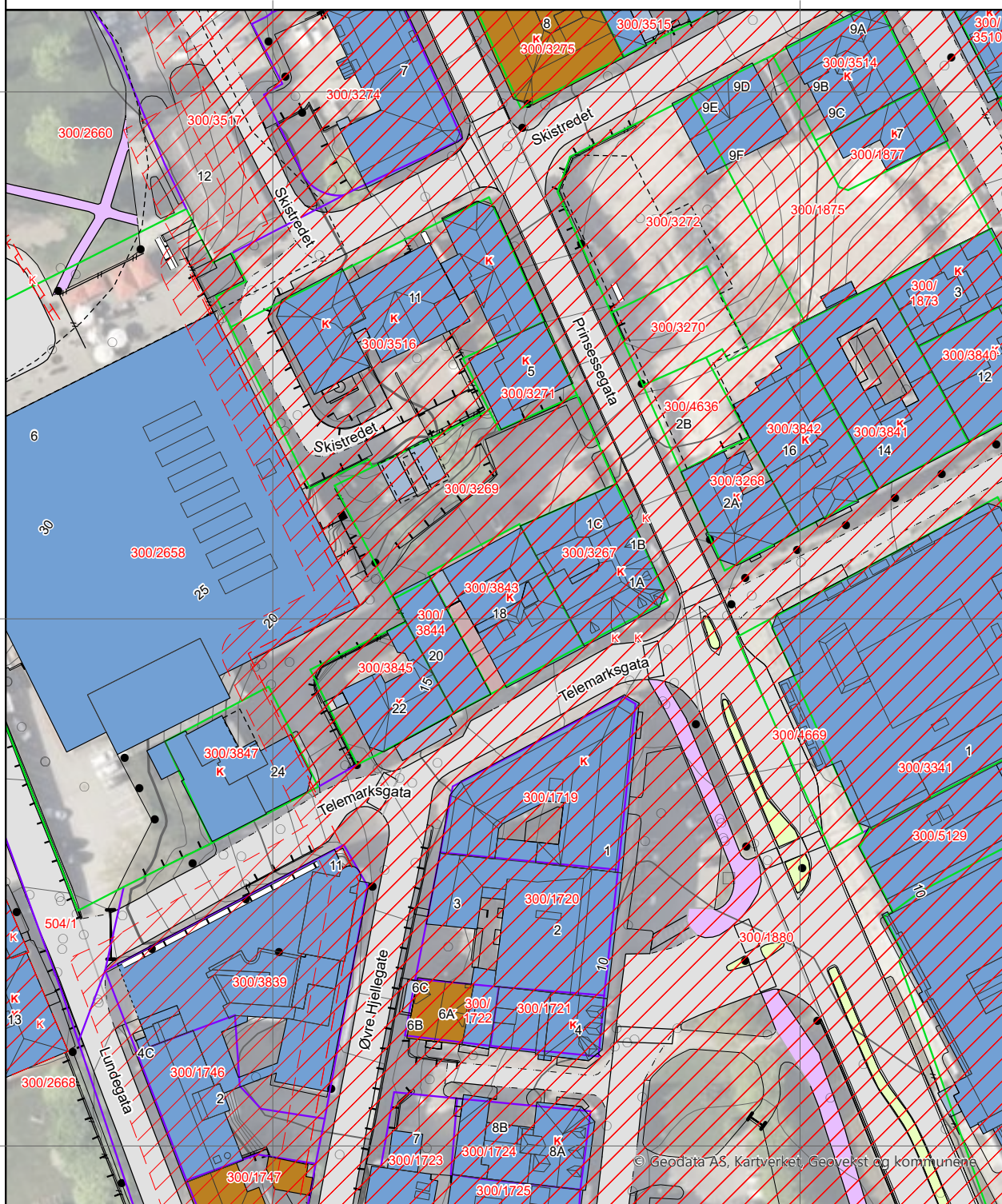


Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/300/3843/0/3

Målestokk 1:1000

Dato: 19.2.2026



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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

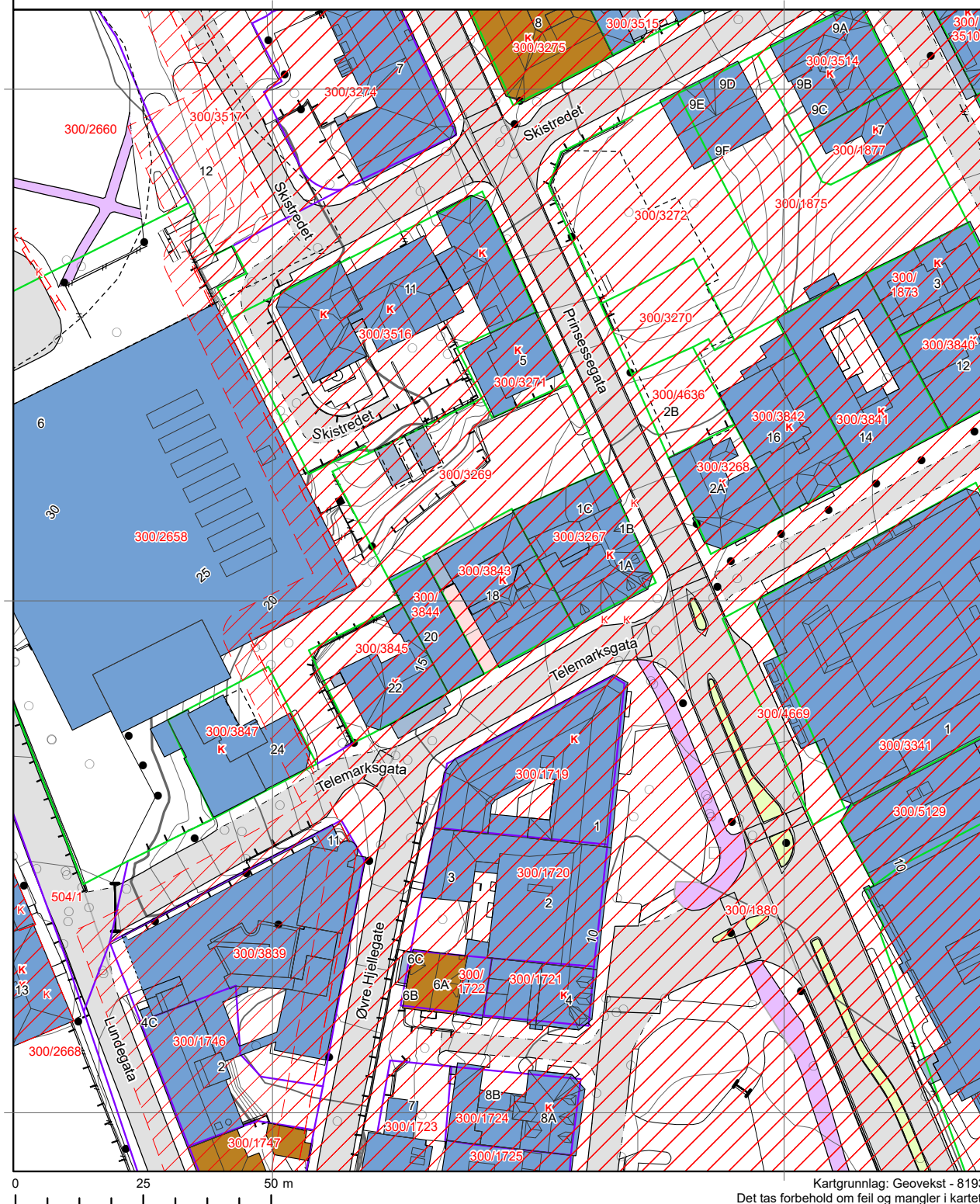


Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/300/3843/0/3

Målestokk 1:1000

Dato: 19.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Telemarksgata 18

Nabolaget Skien sentrum - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	4 min
	0.3 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	11 min
	0.9 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	5 min
	2.5 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	17 min
	1.4 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	21 min
	1.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	16 min
	1.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	16 min
	1.4 km

Offentlig transport

Ibsenhuset Linje M1, MIN, P4, 185	5 min
	0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min
	1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

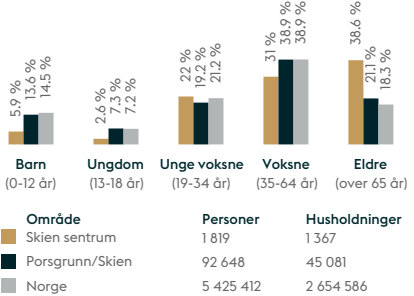
Barnehager

Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	9 min
	0.7 km
Bakken barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min
	0.8 km
Betanien barnehage (1-5 år) 20 barn	11 min
	0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Arkaden	5 min
Matkroken City Skien	6 min

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Lunde skole	5 min
Lundedalen sør	6 min
MOVA Skien	3 min
SKY Fitness Skien	4 min

«Litt støy, men har potensiale»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 71/100



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobebehyller 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, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Telemarksgata 18 3724 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 3843, snr 3 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

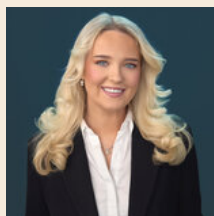
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hedda Lindgren

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835