

Oscars gate 28



Velkommen til

Oscars gate 28



Salgsoppgaven produsert 21. mai 2025

SKIEN – BAKKEN

Innholdsrik og fullt utleid hel tomannsbolig. Sentral beliggenhet med kort vei til skole og barnehage.

Prisantydning	4 200 000,-
Omkostninger	106 350,-
Totalpris	4 306 350,-
BRA-i	276 kvm
Totalt BRA	276 kvm
Soverom	6
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1898

Megler	Jonas Pettersen
Telefon	464 58 071
E-post	pettersen@nordvikbolig.no


allente





Kort fortalt

- Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på sjarmerende Bakken. Området er godt etablert og består hovedsakelig av eldre, bevaringsverdig bebyggelse. Det er umiddelbar nærhet til Skien sentrum samt flotte turområder og gangstier langs idylliske Bakkestranda, med flott parkanlegg og badestrand. Kort gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, Skagerak Arena, Ibsenhuset og kino.

- Kort fortalt:
- Nyoppusset leilighet i 1. etasje med 3 soverom og 2 bad. 13 900,- i leieinntekter i mnd.
- Stor leilighet i 2. etasje med 3 soverom. 10 900,- i leieinntekter i mnd.
- Her bor man rolig og tilbaketrukket i trivelig bomiljø med flotte turområder rett utenfor døra, og man har kort gangavstand til Skien sentrum med alle fasiliteter.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	276 kvm
Totalt BRA:	276 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 21 kvm. Krypkjeller
Total BRA: 21 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Gang, stue, kjøkken, bod, 3 soverom og 2 bad
Total BRA: 123 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Trapperom, gang, kjøkken, toalettrom, 3 soverom og bad.
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong i 2. etasje.

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Loft med 3 boder og 2 uinnredet rom.
Total BRA: 25 kvm.

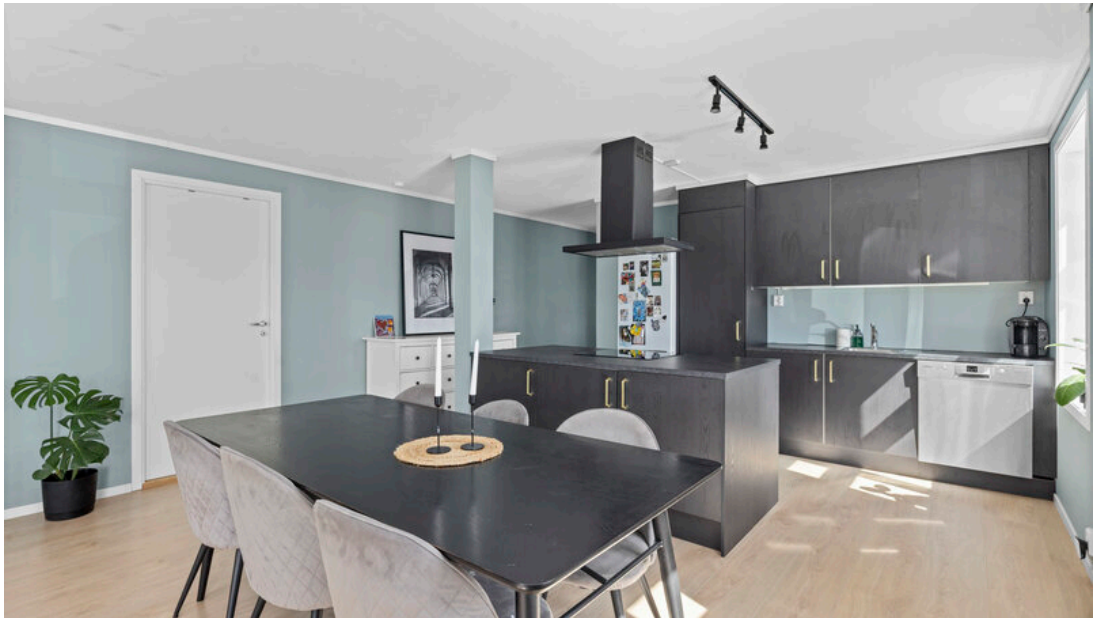


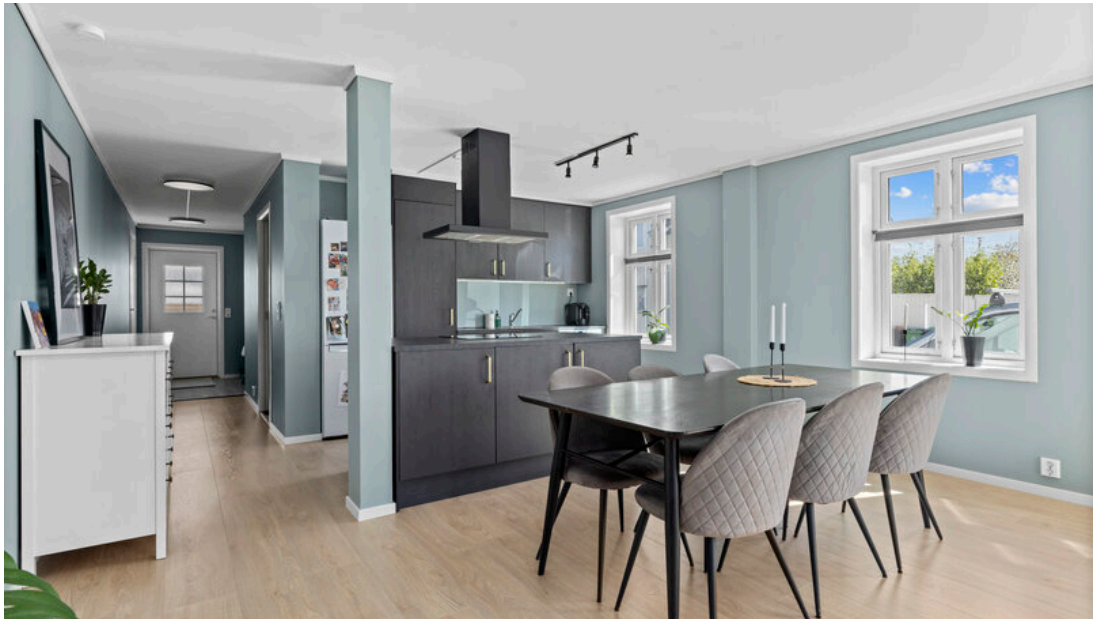
Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet













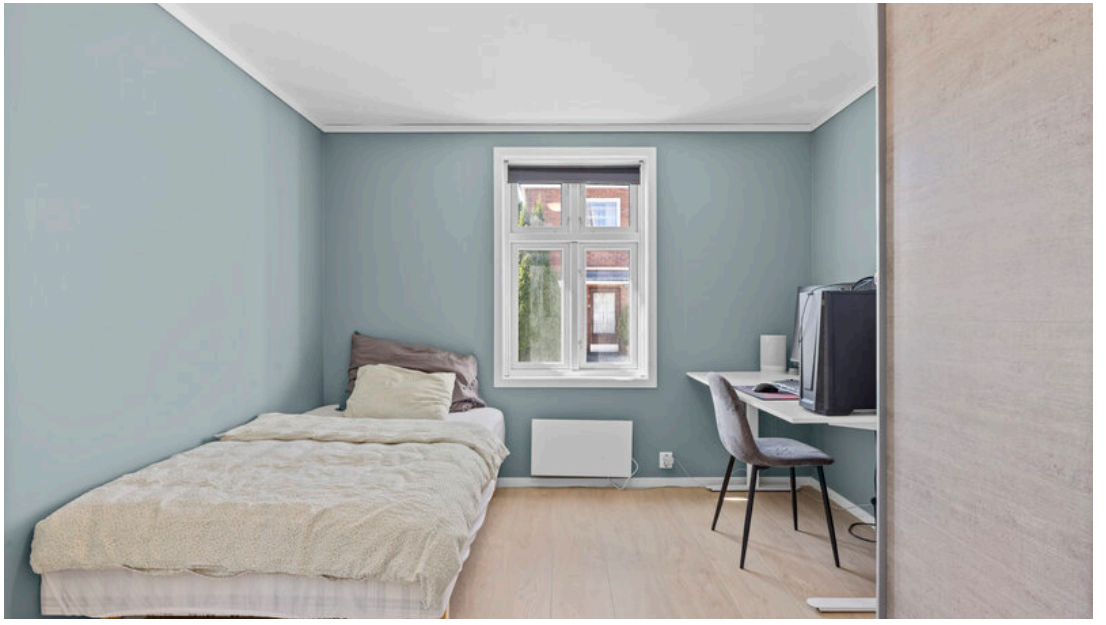





SAMSUNG



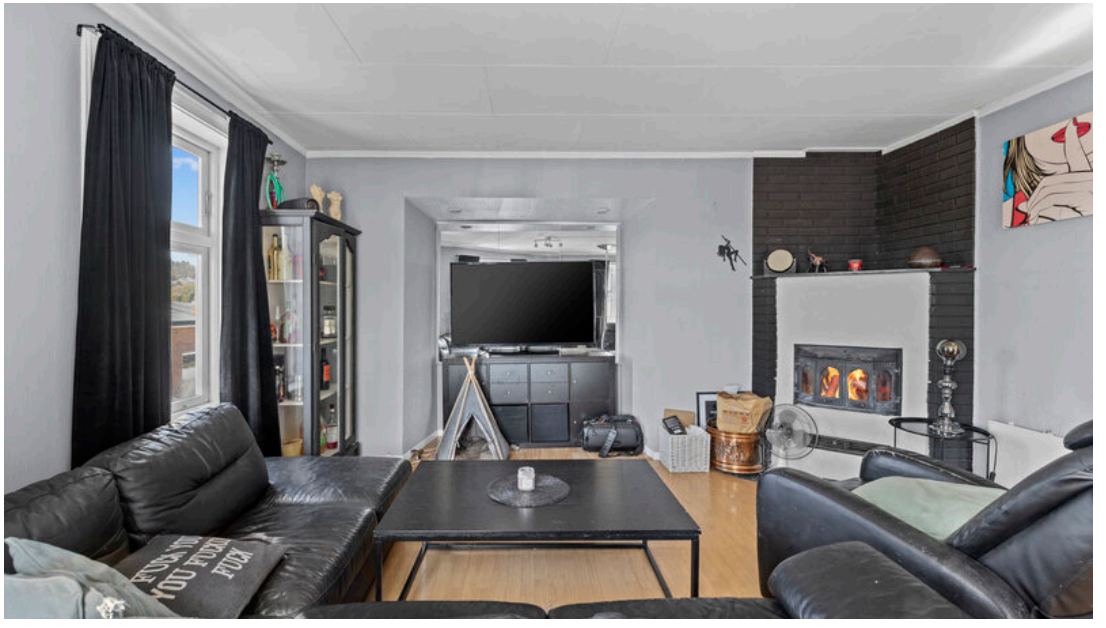






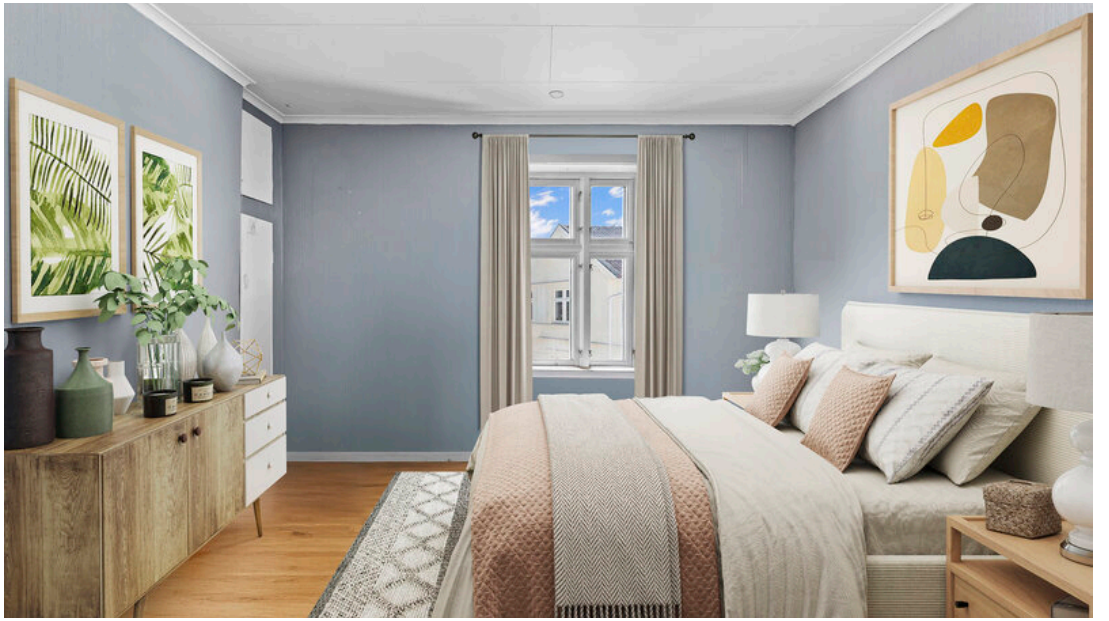
























Informasjon

Oscars gate 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0077/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Oscars gate 28, 3725 SKIEN
Gnr 300, bnr 3181 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Mos Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 325 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1898

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 276 kvm
Totalt BRA: 276 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 21 kvm. Krypkjeller
Total BRA: 21 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Gang, stue, kjøkken, bod, 3 soverom og 2 bad
Total BRA: 123 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Trapperom, gang, kjøkken, toalettrom 3 soverom og bad.
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong i 2. etasje.

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Loft med 3 boder og 2 uinnredet rom.
Total BRA: 25 kvm.

Innhold

1. etasje: Gang, bod, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad.
2. etasje: Gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.

Loft.

Standard

Hel tomannsbolig som er fullt utleid, og alle leieforhold overtas av kjøper. Leiekontrakter kan fås ved henvendelse til megler.

Boligens 1. etasje har en meget god standard, og er påkostet innvendig og utvendig med oppgraderinger av dagens eier.

Digital styling brukt på flere bilder i prospektet viser boligens fulle potensiale og hvordan smarte grep kan forvandle romfølelsen totalt. Bildene er digitalt oppusset, møblert og stylet for å gi en idé om hvor lyst, lekkert og moderne dette hjemmet kan bli med enkle oppgraderinger. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og planløsningen gir en luftig atmosfære som enkelt kan tilpasses dine ønsker og behov. Her kan du skape - la deg inspirere av mulighetene!

Parkering

Parkering i egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Hele 1. etasje er pusset opp fra tidligere forretningslokale til en leilighet med 3 soverom. Det er i den forbindelse etterisolert og byttet vinduer. Ferdigattest på bruksendring fra forretningslokale til hel tomannsbolig er gitt av kommunen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Malemester Runar Danielsen, har lagt belegg på gulv. Skien rørleggerforretning har hatt rørabeidet. Våtromsplater er montert som egeninnsats.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Malemester Runar Danielsen, har lagt belegg på gulv

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Murermester Hansen og Henriksen har skiftet innerrør i pipe,.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, samsvarserklæring foreligger. Div. utført av Laugstol i 2021-2023.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Skien rørleggerforretningb i 2020-2023.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring

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

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Eldre bygård rett utenfor Skien sentrum, som i dag består av to leiligheter. Utvendig er bygget preget av alder og trenger vedlikehold/oppgraderinger i nær fremtid.

Leilighet i 1. etasje har noen mangler som bør oppgraderes/endres, enkelte av manglene vil være lite økonomisk lønnsomt å utbedre da underlaget er preget av alder
på bygget og oppføringstidspunktet (baderoms gulv). Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på forholdene.

Leiligheten 2. etasje er slitt og er preget av alder, leiligheten har behov for oppgradering av vinduer, overflater og tekniske installasjoner (modernisering) innen rimelig tid. Leiligheten i 2. etasje har tilgang til loft, som ikke tilfredsstiller kravene til rømning, rommene bør ikke benyttes som overnatting og bruk av åpen varme (vedovn, stearinlys) bør unngås.

Antall TG 2 er 29. stk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, vinduer (2.etg), dører (2.etg), balkong, overflater (2.etg), radon, pipe og ildsted, innvendige trapper, innvendige dører (2.etg), vannledninger (2.etg), ventilasjon (2.etg), varmtvannstank (2.etg), elektrisk anlegg (2.etg), fuktsikring og drenering, grunnmur og fundament, terrengforhold, utvendige vann og avløpsledninger, bad I 1.etg, bad II 1.etg og kjøkken.

Antall TG 3 er 7. stk og gjelder takkonstruksjon/loft, etasjeskille (2.etg), krypkjeller, ventilasjon, bad (2.etg) og toalettrom (2.etg)

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Huset er i dag fult utleid. Leieforhold overtas slik den fremstår, med løpende leiekontrakter.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis/vedovn
- Varmekabler
- Panelovn

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 38 471,-pr. 2024

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

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

Eiendomsskatt

Kr 7 022,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 112 896,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 451 585,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind (Sparebanken 1)

Polisenr: 23369167

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i leie og koster per idag 2858,-.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 245 kvm (Eiertomt)

Gruset bakhage med plass til 2 biler etter hverandre. Eiendommen grenser til offentlig vei og boliger på naboeiendommer.

Det gjøres oppmerksom på at deler av boligen er bygget på utsiden av tomtegrensen.

Adkomst

Fra Hesselbergs gate i sentrum, ta ned Lundegata forbi Ibsenhuset. Ta siste vei til høyre (Blekebakkvegen) og kjør ned bakken. Følg veien på skrått mot venstre (du er nå i Oscars gate). Eiendommen ligger på høyre hånd etter noen hundre meter.

Eiendommen er merket med til salgs skilt fra Nordvik og det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en idyllisk og flott beliggenhet på Bakken, med Bakkestranda og flott parkanlegg i nærområdet. Dette populære og veletablerte boligområdet består hovedsakelig av eldre, verneverdig bebyggelse og fremstår som meget sjarmerende med trivelig bomiljø. Det er flere fritidstilbud i nærområdet som bla. Skagerak Arena, idrettsanlegg og treningssenter, badestrand, lekepark, flotte rekreasjonsområder samt kort gangavstand til kino og Ibsenhuset, og alle sentrumsfasiliteter.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Bakken barnehage 0.7 km
Betanien barnehage 1.4 km
Tabernaklets barnehage 1.5 km

Skoler:
Lunde barneskole 1.3 km
Mæla ungdomsskole 2.9 km
Telemark Toppidrett 1.7 km
Skien videregående skole 2.5 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 16.05.2025.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, flomfare, og er en del av kommunedelplanen datert 2.5.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendom i Skien kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

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

Eiendommen har bevaringsstatus, klasse B, gjennom kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Eiendommen er fullt utleid, og alle leieforhold overtas av kjøper. Leiekontrakter kan fås ved henvendelse til megler. Dersom boligen er utleid ved overtagelsestidspunktet, vil ikke delen/boligen som er utleid bli vasket.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 59 850,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 350,-

Samlet skal selger betale kr. 136 790,- 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 22. mai 2025

Ansvarlig megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Oscars gate 28

Oscars gate 28

Nabolaget Søndre Falkum/Bakkestranda - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 347 elever, 21 klasser	28 min 2 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 95 elever, 8 klasser	5 min 2.8 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	17 min 1.3 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	17 min 1.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.1 km

Offentlig transport

Vatner Ring Linje M1, M1N, P4	8 min 0.6 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min

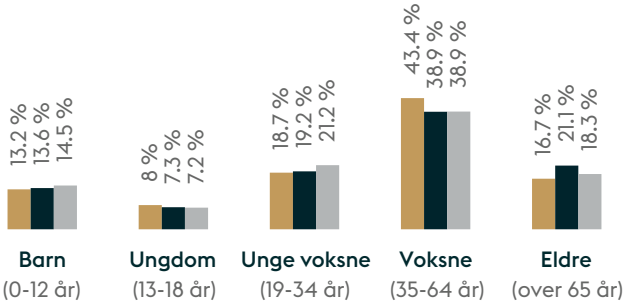
Barnehager

Bakken barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	13 min 1 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Joker Hesselbergsgate	8 min
Kiwi Myren	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Falkum/Bakkestranda	1257	589
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Granebanen - kunstgress	4 min
Lundedalen sør	7 min
MOVA Skien	13 min
SKY Fitness Skien	15 min

«Stille og rolig men sentrumsnært. Sentralt med tanke på skole, butikker, fritid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 85/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 3181

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 276 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1026 **Referansenummer:** HD1628

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bygård rett utenfor Skien sentrum, som i dag består av to leiligheter. Utvendig er bygget preget av alder og trenger vedlikehold/oppgraderinger i nær fremtid.

Leilighet i 1. etasje har noen mangler som bør oppgraderes/endres, enkelte av manglene vil være lite økonomisk lønnsomt å utbedre da underlaget er preget av alder på bygget og oppføringstidspunktet (baderoms gulv). Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på forholdene.

Leiligheten 2. etasje er slitt og er preget av alder, leiligheten har behov for oppgradering av vinduer, overflater og tekniske installasjoner (modernisering) innen rimelig tid. Leiligheten i 2. etasje har tilgang til loft, som ikke tilfredsstiller kravene til rømning, rommene bør ikke benyttes som overnatting og bruk av åpen varme (vedovn, stearinlys) bør unngås.

Enebolig - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, grunnet høyde og takvinkel. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson, under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takvinkelen er på ca. 34 grader på hovedtak, takark mot nord-øst har ukjent vinkel på takfallet.

Nedløp og renner av lakkert stål, alder er ukjent.

Boligen har 2 skorsteiner, hvor eier informerer at kun en av disse er i bruk. Skorsteinen er observert fra stige da høyde, bratthet og tilkomsten, gjør ferdsel på taket noe uforsvarlig.

Taket har trinn til adkomst for feier.
Taket ut mot offentlig gate har snøfangere, deler av tak inn i bakgård er ikke utstyrt med snøfangere.
Taket har en hellingsgrad over 27 grader og skal etter gjeldende krav ha snøfangere.

Yttervegger fra byggeår, erfaringsmessig ble konstruksjoner fra slutten av 1800-talet satt opp av reisverk eller laftet tømmer.
Utvendig kledd med stående panel, alder ukjent.
Det er foretatt stedvis utbedringstiltak gjennom tiden, ved utskiftning av skadet panel. Noen fasadeendringer og bytte av vinduer i 1. etasje, har medført panel bytte fra 2021-24.

Tilbygg er oppført i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard. Utvendig fasade har synlig slitasje, trenger rehabilitering/modernisering.

Taket er oppført med sperre konstruksjon, undertak av bord kledning fra oppførings år. Deler av taket er luftet ved takraft (takraft er ved overgang taksperre og yttervegg).

Loftet er senere innvendig kledd med plater og panel. Her er det usikker utførelse av isolasjon og lufting av konstruksjonen.

Vindu av tre 1. etasje, side hengslet med 2-lags glass, malt innside og beslått med aluminium på utside. Vinduene er satt inn i 2021.

Ytterdør fra ca. 2010 med 2-lags glass. Døren fremstår med normal bruksslitasje. Innvendig og utvendig, god funksjon, ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen. Naturlig bruksslitasje utvendig.

Terrasse over tak på tilbygg mot nord. tettesjikt er av sveiset papp, Utførelse mot yttervegg er ikke kjent.
Oppforet terrassegulv på bjelkelag og gulv av terrassebord av impregnert kvalitet.
Rekkverk oppført etter byggetidens byggeforskrift. Rekkverkshøyden er 0,90 meter.

INNVENDIG Gå til side

Moderne leilighet med nye overflater. Leiligheten har kun en kort bruksperiode og fremstår som ny.
Gulv: Gulvene bortsett fra på bad og toalett har laminat. Gulvene fremstår som godt brukt, har ujevnheter og er slitt.
Vegger: Vegger ha malt tapet eller malt strie. Veggene fremstår som noe umoderne og er slitt.
Himling: Takess plater på flere rom, enkelte rom ble observert med malte flater. Ett soverom med MDF plater i himling.

Etasjeskiller i leilighet 1.etg. ble det registrert noen småsvanker, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsaken kan være forholdene ved avretting/tørk av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.
Etasjeskiller i betong vil i praksis fungere som brann skiller i vertikal retning.

Etasjeskiller i boligens 2. etasje er ett trebjelkelag fra byggetiden. Etasjeskiller ble observert med svank, som er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppforing.
Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, det antas at boligen ikke er utført med radonsperre.

Boligen har 2 piper av teglstein. Eier forteller at per dags dato er det kun en av pipene som er i bruk (pipe som vender mot Aamund Vinjes gate). Denne pipen er en stor dobbeltløpet pipe. Høyde over møne er ikke fysisk målt (kommentert under "Nedløp og beslag").
Pipen har tre ildsteder, en vedovn i 1. etasje, vedkamin i stue 2. etasje, og en vedovn på loft.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet fra siste kontroll. Det forventes at det vil komme en kontroll når bruksendring er registrert.
Sotluke er i krypkjeller.

Det er montert ildsted på pipen (gang 2. etasje). Pipen har store utvendige sotmerker på loft, sprekker i puss og fuger.
Skorsteinen er hel beslått med blikk utvendig.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet fra siste kontroll på skorstein.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere.
Etter boligens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall på terreng som leder vann bort.
Store deler av etasjeskiller er av lettklinkerstein, noe bjelkelag, stubbeloft og sviller blir registrert rundt trapp ned i krypkjeller. En liten del av krypkjelleren har målbart areal, hvor stoppekran og vannmåler er passert.
Krypkjelleren har lite eller ingen ventiler for god lufting/luftsirkulasjon, av konstruksjonsdelen.

Innvendig trapp er en lukket tretrapp med ukjent alder mellom 1-2. etasje.
Innvendig trapp til kjeller er av betong, fra byggeår.

Innvendige dører i 1. etasje er fra sist ombyggingsperiode. Glatte fronter i malt hvit utførelse.
Innvendige dører i 2. etasje har en ukjent alder og et preget av alder og slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/teknisk rom 1. etasje:
Belegg på gulv og våtroms plater på vegger. Malte plater i himling.
Elektrisk gulvvarme.
Ett servantskap med glatte fronter og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann.
Speil med lys over servant.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett og innebygget sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin, vannfordelerskap og varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekk.

Bad 2:
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling.
Elektrisk gulvvarme.
Ett servantskap med glatte fronter og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann. Speil med lys over servant.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett og innebygget sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin, vannfordelerskap og varmtvannsbereder.
Mekanisk avtrekk.
Det er foretatt fuktsøk inne på vegger uten tegn til utslag for fukt i konstruksjonen.

Bad leilighet 2.etasje:
Flis på gulv og flis på vegger med brystningspanel. Malt panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann. Speilskap med lys, veggskap.
Utstyrt med mekanisk avtrekk, gulvstående wc, og stoppekran i fordelerskap.
Målt fukt verdi ved hulltaking fa tilstøtende rom, er 6,0% , noe som indikerer at trevirket er tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkken med glatte fronter. Laminert benkeplate og integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er montert komfyrvakt over platetopp (i tak).
Omlufts ventilator er funksjonstestet og har noe redusert funksjon.
Omluft ventilatoren er ikke kombinert med balansert ventilasjon.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate og oppvaskmaskin. Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Kjøkkeninnredning fremstår med noe slitasje på skrog etter vann og lang tids bruk.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

SPESIALROM Gå til side

2. etasje:
Toalett har begrenset tilgang på grunn av mye personlig rekvisita.
Det er belegg på gulv, plater med malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i himling.
Innredet med frittstående toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk som ikke fungerte på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kun vannrør inne i leiligheten i 1. etasje som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Fordelerskapet er plassert på bad ved siden av toalettet.
Stoppekran i fordelerskapet, stoppekranene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

Store deler av avløpsrørene som ligger synlig er byttet i senere tid (2021-23).
Det registreres luftehatt på taket, og det er montert en Durgoventil på badet i 2. etasje som hjelpelufting.
Det er påvist stakeluke i boenheten. Stakeluke er plassert i krypkjeller.

Leilighet i 1. etasje ble kun observert med mekanisk avtrekk fra baderommene. Det er mangler på ventilering av 1. etasje.

2. etasje:
Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Det er etablert mekanisk avtrekk på bad og toalett.

Varmtvannsberederen er plassert på bad i 2. etasje, gulv er av betong med flis og sluk.

Varmtvannsberederen er plassert på bad/teknisk rom i 1. etasje, gulv er av betong og har sluk.
Berederen har fast tilkobling til leilighetens el-nettet.

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje:
Anlegget fremstår som nytt og sto ferdig i 2023. Det elektriske arbeidet er utført av LAUGTOL AS.
Sikringsskapet er plassert på boden og er utstyrt med automatsikringer.

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

2. etasje:
Sikringsskapet er plassert i trappe 2. etasje. Sikringsskapet er av nyere dato og ha automatsikringer.
Der er utført tilsyn og avvik er utbedret, rapport er utgitt av "Lede" 14.06.2022

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Her må det antas på generelt grunnlag, siden eiendommen ikke ligger så langt fra Telemarks kanalen at byggegrunnen vil bestå av jord, sand og marine leirmasser.
Normalt ble det ikke benyttet drenering ved oppføringstidspunktet, Det er usikkert om det er eller har blitt drenert i senere tid.
Opprinnelig bolig har naturstein som grunnmur med ukjent fundamentering, Boligen er plassert i ett område med finkornet marin avsetning. Erfaringsmessig kan boligen være fundamentert på tømmer, over disse massene fra denne byggetiden.
Det bemerkes at det ikke er opplyst eller finnes dokumentasjon/beskrivelse for fundamenteringen.

Grunnmurer av naturstein med fuger, har alltid tendens til at fugene sprekker opp, i løpet av sin levetid.

Tilbygg er oppført med plate på mark.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med grus. Noe fall ut fra grunnmur blir registrert.

Hovedvannledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller, er av plast. Stoppekranen er ikke funksjonstestet på grunn av alder og fare for lekkasje.
Det er påkoblet vannmåler etter stoppekranen.

Deler av vannrør i krypkjeller av kobber er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering ved bruk av mye vann, og frost på vinter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

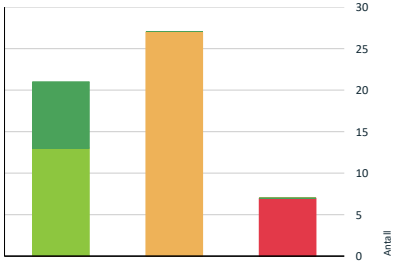
Ferdigattest er fremlagt.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

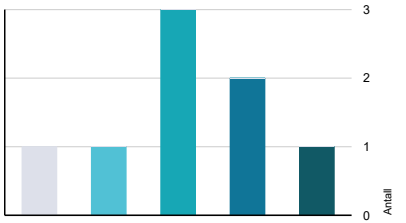
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Fukt, sopp/råteskader blir observert ved gjennomføring og utveksling rundt pipe, og i undertak , som vender mot Skien sentrum.

Det er tegn til nedsatt ventilering i rom som har innvendig kledde flater.

Loftet har ikke tilstrekkelig/godkjente rømningsveier for varig opphold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn leilighet 2.etg. Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 33 mm. over hele rommet, og ca. 24 mm. over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det registreres skader (borebiller) i krypkjelleren. Dette har en årsakssammenheng med for dårlig lufting av krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper - krypkjeller Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er nokså bratt, har små inntrinn og er lite egnet for daglig bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad leilighet 2.etg. > Generell Gå til side

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

Det er helt umulig under forholdene på stedet å dokumentere type membran som er benyttet på dette badet. Vegger på badet har ikke tettesjikt da disse består av malt panel og flis (brystningspanel).

Tettesjikt/membran på gulv kan ikke lokaliseres i sluk. Utførelsen er helt umulig å si noe om, det blir lokalisert ubeskyttet betong mellom sluk og gulvflis.

Det registreres utettheter ved gjennomføringer i vegg ved servant.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom leilighet 2.etg. > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Toalett rommet kan ikke besvares eller kontrolleres på normalt vis. Rommet var kun delvis tilgjengelig og synbart, det må forventes at det kan være skader som ikke ble registrert på befaringsdagen på grunn av omstendighetene på rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er enkelte knekte taksten.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig panel, hjørne lister og sålbenk har stedvis skader og bør oppgraderes.

Utvendig > Vinduer - leilighet 2. etg. Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Pakninger mellom ramme og vinduer er slitte og kan være en medvirkende årsak til å virker slitt eller har noe dugg. På grunn av forholden innvendig og lysforholdene, kan det være vanskelig å konstantere punkterte glass.

Det registreres antydning til svertesopp i vinduskarmer.

Vinduene har en værslitt utside.

Utvendig > Dører - leilighet 2.etg. Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Døren virker å ha normal bruksslitasje etter alder, det er påført skade på dørbladets utside.

Temperatur og tetthet ved pakninger på vindu, gjør at fukt legger seg på dørbladet og utvikler svertesopp.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater - leilighet 2.etg. Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Brennbar plate foran vedkamin på stue 2. etasje, har ikke 300 mm. avstand fra ileggsdør frem til gulv, av organisk materiale.

Sprekker/riss i overflater, mellom skorstein og ildsted. Tilsier overvåkning og mulige tiltak.

Vedovn på loft anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å ikke bruke.

Innvendig > Pipe og ildsted - mot nord-øst Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen har tidlige tegn til sprekker/riss i fuger og stein på kaldtloft.
Utsiden av pipen har skader/tidlige tegn etter sotvann.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Det er liten frihøyde i trappeløp. Etter gjeldende regler i byggeforskriften skal en trapp med rette løp internt i en boenhet, ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

Innvendig > Innvendige dører - leilighet 2.etg. Gå til side

Det er avvik:

Dører trenger vedlikehold av blant annet dørvridere.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - leilighet 2.etg. Gå til side

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

Leietaker forteller at det har skjedd at vannet har fosset på vinteren. - Deler av vannrør i krypkjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2. etasje Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Mekanisk avtrekk på toalett startet ikke på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet 2.etg. Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Misfarging er ett tegn på fuktgjennomslag, dette er også beskrevet under punktet «krypkjeller».

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Den totale fysiske risikoscoren for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyeste risiko.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/teknisk rom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det registreres manglende fuge mellom våtromsplate og sokkelskinne i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på ubeskyttet organiske materialer som kan suge opp fuktighet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/teknisk rom > 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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er avvik:

Det mangler oppbrett på tettesjikt ved dørterskel på 15 mm.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Rørgjennomføringer i vegg mangler dokumentert utførelse. Dokumentert og riktig utførelse sikrer at vann ikke kan trenge inn i veggkonstruksjon, og forsegler våtromsplater mot fukt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Det registreres manglende fuge mellom våtromsplate og sokkelskinne i våtsone.

Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > 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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er avvik:

Det mangler oppbrett på tettesjikt ved dørterskel på 15 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Rørgjennomføringer i vegg mangler dokumentert utførelse. Sikring av at vann ikke kan trenge inn i veggkonstruksjon, og forsegling av våtromsplate mot fukt, får en usikkerhet som konsekvens, ved manglende dokumentert utførelse.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken leilighet 2.etg. > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater har noe skader.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1898

Kommentar
Byggeår er noe usikkert, men årstallet er hentet fra siste utgitte salgsprospekt.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbyggsdel er på støpt såle på mark i 1. etasje. Danner inngangsparti og bod for leilighet 2. etasje. Balkong over tak konstruksjon

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, grunnet høyde og takvinkel. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson, under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takvinkelen er på ca. 34 grader på hovedtak, takark mot nord-øst har ukjent vinkel på takfallet.
Normal levetid for taktekking for tak med enkeltkrommet betongstein er 30-60 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Knekte takstein må skiftes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det er begynt å gro mose på taktekking, mosen anbefales å bli fjernet ved vask av takflater. Vær oppmerksom på at dette arbeidet krever gode sikkerhets tiltak.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av lakkert stål, alder er ukjent.

Boligen har 2 skorsteiner, hvor eier informerer at kun en av disse er i bruk. Skorsteinen er observert fra stige da høyde, bratthet og tilkomsten, gjør ferdsel på taket noe uforsvarlig.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader på beslag rundt pipe og andre gjennomføringer i takflaten, som en

Tilstandsrapport

besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket har trinn til adkomst for feier.
Taket ut mot offentlig gate har snøfangere, deler av tak inn i bakgård hvor personer og dyr kan ferdes, er ikke utstyrt med snøfangere.
Taket har en hellingsgrad over 27 grader og skal etter gjeldende krav ha snøfangere, for sikker
adkomst.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Snøfanger anbefales etablert, for god personsikkerhet.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger fra byggeår, erfaringsmessig ble konstruksjoner fra slutten av 1800-talet satt opp av reisverk eller laftet tømmer.
Utvendig kledd med stående panel, alder ukjent. Det er foretatt stedvis utbedringstiltak gjennom tiden, ved utskiftning av skadet panel. Noen fasadeendringer og bytte av vinduer i 1. etasje, har medført panel bytte fra 2021-24.

Tilbygg er oppført i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard.

Utvendig fasade har synlig slitasje, trenger rehabilitering/modernisering. Eier forteller at store deler av bygget er malt i april 2025 (vegger ut mot offentlig vei, høye gavlvegger). Noe gjenstående overflatebehandling gjenstår.

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

Utvendig panel, hjørne lister og sålbenk har stedvis skader og bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ved en oppgradering av fasade (panel, sålbenk og lufting), vil det som et tiltak anbefales å etterisolere, for å imøtekomme krav om energibesparing.

Det registreres værslitt og noe begynnende råte/nedsatt fiberkvalitet i kledningen (se bilder).

Det er noe nedsatt lufting/luftsirkulasjon ved utvendig lufting av yttervegg, på grunn av heltrukken lekte i bunn av vegg, mellom vind sperre og kledning. Lokale utbedringer/utskiftning må påberegnes.

Store deler av bygningen er vasket og overflatebehandlet etter befaring (Kilde Eier), gjenstående arbeid må påberegnes bli utført.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er oppført med sperre konstruksjon, undertak av bord kledning fra oppførings år. Deler av taket er luftet ved takraft (takraft er ved overgang taksperre og yttervegg).

Loftet er senere innvendig kledd med plater og panel. Her er det usikker utførelse av isolasjon og lufting av konstruksjonen. Nedsatt lufting og isolering vil komme frem på vinteren, ved at det dannes is på utvendig tak og takutstikk.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Fukt, sopp/råteskader blir observert ved gjennomføring og utveksling rundt pipe, og i undertak , som vender mot Skien sentrum.

Det er tegn til nedsatt ventilering i rom som har innvendig kledde flater.

Loftet har ikke tilstrekkelig/godkjente rømningsveier for varig opphold.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Ved en kommende oppgradering av taktekking og undertak vil utskiftning av råteskadet konstruksjonsvirke og undertak av organisk materiale, være naturlig å bytte. Full oversikt er vanskelig å få, da store deler av konstruksjonen er innvendig kledd igjen. Det kan ikke utelukkes at konstruksjonen har andre skader som kan vises/fremkomme, ved fjerning av plater og panel påført taksperrer på loftside.

Nedsatt/manglende lufting av loft kommer tydelig frem ved avskaling av overflatebehandling på himlings plater. Bedre gjennomlufting av loft, anbefales etablert som et tiltak. Nærmere undersøkelser anbefales.

Rommene på loft anbefales brukt kun til oppbevaring/lager, da rømming ikke er i varetatt for rom med varig opphold.

Kostnadene/estimatet, er et estimat for nærmere undersøkelser av loft, og fremtidig forslag til utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Vinduer

Vindu av tre, side hengslet med 2-lags glass, malt innside og beslått med aluminium på utside. Vinduene er satt inn i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer - leilighet 2. etg.

Vindu av tre sidehengslet med 2-lags glass, malt innside og beslått med aluminium på utside. Vinduene er satt inn i 1988

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Pakninger mellom ramme og vinduer er slitte og kan være en medvirkende årsak til å virker slitt eller har noe dugg. På grunn av forholden innvendig og lysforholdene, kan det være vanskelig å konstantere punkterte glass.

Det registreres antydning til svertesopp i vinduskarmer.

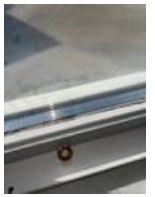
Vinduene har en værslitt utside.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.

Nedsatt eller ikke tilstrekkelig ventilering kan medføre kondensering, hvor svertesopp kan bli utfallet
og danne skader på sikt i vinduskarmer.

Det må påberegnes utvendig vedlikehold av vinduer i 2. etasje.





TG 1 Dører

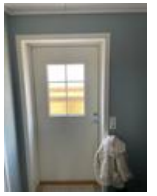
Ytterdør fra ca. 2019 med 2-lags glass. Døren fremstår med normal bruksslitasje. Innvendig og utvendig, god funksjon, ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen. Naturlig bruksslitasje utvendig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - leilighet 2.etg.

Ytterdør fra ca. 2019 med 2-lags glass. Døren fremstår med normal bruksslitasje. Innvendig og utvendig, god funksjon, ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen.

Terrassedør er fra 1988 med 2-lags glass og har slitne pakninger, noe som har ført til antydning til svertesopp mellom vindu og dørblad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren virker å ha normal bruksslitasje etter alder, det er påført skade på dørbladets utside.

Temperatur og tetthet ved pakninger på vindu, gjør at fukt legger seg på dørbladet og utvikler svertesopp.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold, eventuelt lokal utbedring for å forsegle skaden.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over tak på tilbygg mot nord. tettesjikt er av sveiset papp, Utførelse mot yttervegg er ikke kjent.
Oppforet terrassegulv på bjelkelag og gulv av terrassebord av impregnert kvalitet.
Rekkverk oppført etter byggetidens byggeforskrift.

Rekkverkshøyden er 0,90 meter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Rekkverk og terrassegulv er værslitt, utskifting av enkelte deler bør beregnes. Alder på tettesjiktet har oppnådd en høy alder, og gjenværende brukstid er usikker. Ved en oppgradering av tettesjiktet vil det være naturlig å oppgradere rekkverk, bjelkelag og terrassegulv til dagens krav i byggeforskriften.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - leilighet 2.etg.

Gulv: Gulvene bortsett fra på bad og toalett har laminat. Gulvene fremstår som godt brukt, har ujevnheter og er slitt.
Vegger: Vegger ha malt tapet eller malt strie. Veggene fremstår som noe umoderne og er slitt.
Himling: Takess plater på flere rom, enkelte rom ble observert med malte flater. Ett soverom med MDF plater i himling.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påberegnes utskiftning/oppgradering av overflater, da spesielt gulv.



Kjøkkengulv.



Himling soverom mot pipe.

TG 1 Overflater

Moderne leilighet med nye overflater. Leiligheten har kun en kort bruksperiode og fremstår som ny.

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i leilighet 1.etg. ble det registrert noen småsvanker, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsaken kan være forholdene ved avretting/tørk av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.
Etasjeskiller i betong vil i praksis fungere som brann skiller i vertikal retning.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn leilighet 2.etg.

Etasjeskiller i boligen er ett trebjelkelag fra byggetiden. Etasjeskiller ble observert med svank, som er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppforing.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette
skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 33 mm. over hele rommet, og ca. 24 mm. over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

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

Det registreres generelt i 2. etasje noe knirk i gulvet ved ferdsel.
Årsaken kan være innfesting av tregulvet til underliggende bjelkelag/bevegelser i organiske
materialet etter årstiden m.m.

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.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og
avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer.
Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger, enn i eldre hus.

Kostnadsestimat:
Estimatet er for undersøkelser og kartlegging av årsak, utover det som er beskrevet som sannsynlig årsak i denne tilstandsrapport. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Utbedring bør komme som ett ledd ved en eventuelt fremtidig oppgradering av gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.
Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, det antas at boligen ikke er utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 piper av teglstein. Eier forteller at per dags dato er det kun en av pipene som er i bruk (pipe som vender mot Aamund Vinjes gate). Denne pipen er en stor dobbeltløpet pipe. Høyde over møne er ikke fysisk målt (kommentert under "Nedløp og beslag").
Pipen har tre ildsteder, en vedovn i 1. etasje, vedkamin i stue 2. etasje, og en vedovn på loft.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet fra siste kontroll. Det forventes at det vil komme en kontroll når bruksendring er registrert.

Sotluke er i krypkjeller.

Eier opplyser at det er utført arbeid/rehabilitering av pipe. 2020 "Murermester Hansen og Henriksen har satt inn innvendig rør i pipe" (kilde Egenerklæring).

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Brennbar plate foran vedkamin på stue 2. etasje, har ikke 300 mm. avstand fra ileggsdør frem til gulv, av organisk materiale.

Sprekker/riss i overflater, mellom skorstein og ildsted. Tilsier overvåkning og mulige tiltak.

Vedovn på loft anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å ikke bruke.

Siste rapport/befaring, kontroll fra Brann- og feiervesenet bør sjekkes opp for eventuelle mangler.

Bakgrunn for at vedovn på loft ikke bør brukes er på grunn av nedsatt isolering og lufting av tak, vil varmen som utvikles på loft ved bruk av ovn, føre til isdannelse på yttertak.
Det er ikke tilfredsstillende rømnings muligheter fra loft, bruk av åpen varme må unngås.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport







TG 2 Pipe og ildsted - mot nord-øst

Pipen er en eldre teglsteinspipe, som i følge eier ikke skal være i bruk.

Det er montert ildsted på pipen (gang 2. etasje). Pipen har store utvendige sotmerker på loft, sprekker i puss og fuger.
Skorsteinen er hel beslått med blikk utvendig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet fra siste kontroll.

Sotluke er i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen har tidlige tegn til sprekker/riss i fuger og stein på kaldtloft.
Utsiden av pipen har skader/tidlige tegn etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er her heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av

drenering (drenerende masser og drensrør) kan være en løsning, som hindrer fukt inn i krypkjelleren, sammen med andre tiltak.

Store deler av etasjeskiller er av lettklinkerstein, noe bjelkelag, stubbeloft og sviller blir registrert rundt trapp ned i krypkjeller. En liten del av krypkjelleren har målbart areal, hvor stoppekran og vannmåler er passert.
Det er lagret diverse ting i dette rommet, noe som ikke er å anbefale.
Alt organisk materiale montert på gulv og vegger bør fjernes.
Krypkjelleren har lite eller ingen ventiler for god lufting/luftsirkulasjon, av konstruksjonsdelen.

Ved bruk av fuktmåler måles vektprosenten av fukt i organiske materialer, målt verdi 18,3 % på befaringsdagen.
Ved trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng), må fuktinnholdet være lavere enn 15 % vektprosent. Dette for å forhindre soppangrep, skadedyr og forråtnelse.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det registreres skader (borebiller) i krypkjelleren. Dette har en årsakssammenheng med for dårlig lufting av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Bedre ventilering må etableres.

Tiltak for å redusere fukt nivået i krypkjelleren må foretas.

Aktiviteten til registrerte forekomster av borebiller er ikke kjent, men det registreres boremel under hull ned mot fast underlag.
Skadene vil bli størst om treverket kun består av splintved, hvis vedfuktigheten ligger mellom 18 og 30 % og temperaturen er i overkant av 20 ºC i sommermånedene.

Utbedringskostnader:
Kostnadsestimat for utbedring er usikkert pga. ukjent omfang av skadene. Estimatet er kun for utredning av en fagperson, som kan komme med forslag for tiltak og bekjempelse, eller av bekrefte omfanget. Yttligere tiltak vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er en lukket tretrapp med ukjent alder.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

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

Det er liten frihøyde i trappeløp. Etter gjeldende regler i byggeforskriften skal en trapp med rette løp internt i en boenhet, ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

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

Det synes ikke økonomisk fornuftig/mulig å utbedre lav takhøyde i trappen, men det vil ha betydning for bruken av trappen med hensyn til komfort og for. Eks. flytting.

TG 3 Innvendige trapper - krypkjeller

Innvendig trapp av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er nokså bratt, har små inntrinn og er lite egnet for daglig bruk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Trappen er ikke beregnet for daglig bruk. Dør ned til trapperom og krypkjeller bør være avlåst slik at ingen kommer til skade ved fall.

Kostnadsestimat:
Krypkjeller skal ikke være til daglig bruk, trappen er kun beregnet for inspeksjon. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, å utbedre trappen til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra sist ombyggingsperiode. Glatte fronter i malt hvit utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 2 Innvendige dører - leilighet 2.etg.

Innvendig dører er fra byggeår, er overflatebehandlet en eller flere ganger. Normal bruksslitasje. Normal brukstid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Dører trenger vedlikehold av blant annet dørvridere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold. Høy alder på innvendige dører kan påtvinge hyppigere vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

Generell

Belegg på gulv og våtroms plater på vegger. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme.
Ett servantskap med glatte fronter og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann.
Speil med lys over servant.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett og innebygget sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin, vannfordelerskap og varmtvannsbereder.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet, som er ett krav i byggeforskriften TEK 17.

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygget iht. forskrifter.

Eier opplyser at arbeider på bad er utført både av faglært og ufaglært: "Malermester Runar Danielsen, har lagt belegg på gulv Skien rørlegger forretning har
hatt rørarbeidet våtromsplater er montert som egeninnsats" (Kilde: egenerklæring).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Manglende dokumentasjon på rutiner og utførelse, er en risiko for baderommets tetthet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres manglende fuge mellom våtromsplate og sokkelskinne i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på ubeskyttet organiske materialer som kan suge opp fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det mangler fuge på bunnskinnen i aluminium, som er festet i nedkant av baderomsplatens fremside. Dette forhindrer svelling av plate. Beskrevet i produktbeskrivelsen.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Gulvet fremstår som flatt med lokalt fall rundt sluket. Fall topptettesjikt ved dør til toppslukrist, er 32 mm.
Gulvet utenfor dusnisjen fremstår som flatt. Lekasjevann vil ikke renne til sluk, før det er ett vannspeil på gulvet.

Årstall: 2024 **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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er avvik:

Det mangler oppbrett på tettesjikt ved dørterskel på 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er tettet med fuge mellom topptettesjikt gulv og terskel.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegget er klemt under klemring i sluk.

Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran under servant
på grunn av innredning og dekkelokk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Rørgjennomføringer i vegg mangler dokumentert utførelse. Dokumentert og riktig utførelse sikrer at vann ikke kan trenge inn i veggkonstruksjon, og forsegler våtromsplater mot fukt.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Eier forteller at lekasjevann fra innebygget sisterne skal ledes til toalett via plastbagprinsippet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

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

Det er etablert spalte under dør, som sikrer tilførsel av luft og god ventilering.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er fra våtrom, brannskiller og teglstein for brannvegg til pipe.

Det er foretatt fuktsøk inne på vegger, uten tegn eller utslag for fukt i konstruksjonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme.
Ett servantskap med glatte fronter og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Speil med lys over servant.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett og innebygget sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin, vannfordelerskap og varmtvannsbereder.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet, som er ett krav i byggeforskriften TEK 17.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Manglende dokumentasjon på rutiner og utførelse, er en risiko for baderommets tetthet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Det registreres manglende fuge mellom våtromsplate og sokkelskinne i våtsone.

Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det mangler fuge på bunn skinne i aluminium og nedkalt av baderom platens fremside. Dette for å forhindre svelling av plate. Beskrevet i produktbeskrivelsen.

Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.
Dette er forhindret her ved bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Gulvet fremstår som flatt med lokalt fall rundt sluket. Fall topp tettesjikt ved dør til topp slukrist er 32 mm.
Gulvet utenfor dusnisjen fremstår som flatt. Lekasjevann vil ikke renne til sluk før det er ett vannspeil på gulvet.

Årstall: 2024 **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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er avvik:

Det mangler oppbrett på tettesjikt ved dørterskel på 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er tettet med fuge mellom topp tettesjikt gulv og terskel.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegget er klemt under klemring i sluk.

Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran under servant,

på grunn av innredning og dekkelokk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Rørgjennomføringer i vegg mangler dokumentert utførelse. Sikring av at vann ikke kan trenge inn i veggkonstruksjon, og forsegling av våtromsplate mot fukt, får en usikkerhet som konsekvens, ved manglende dokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Eier forteller at lekasjevann fra innebygget sisterne skal ledes til toalett via plastbag prinsippet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad, viften er fuktstyrt.
Det er etablert spalte under dør som sikrer tilførsel av luft og god ventilering.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er fra våtrom, brannskiller og yttervegger.

Det er foretatt fuktsøk inne på vegger uten tegn til utslag for fukt i konstruksjonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD LEILIGHET 2.ETG.

TG 3 Generell

Flis på gulv og flis på vegger med brystningspanel. Malt panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter.
Nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann. Speilskap med lys, veggskap.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Utstyrt med mekanisk avtrekk, gulvstående wc, og stoppekran i fordelerskap.

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

Det er helt umulig under forholdene på stedet å dokumentere type membran som er benyttet på dette badet. Vegger på badet har ikke tettesjikt da disse består av malt panel og flis (brystningspanel).

Tettesjikt/membran på gulv kan ikke lokaliseres i sluk. Utførelsen er helt umulig å si noe om, det blir lokalisert ubeskyttet betong mellom sluk og gulvflis.

Det registreres utettheter ved gjennomføringer i vegg ved servant.

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

Badet må ikke under noen omstendighet benyttes uten bruk av dusjkabinett.

Membranen på gulv er ikke dokumentert, og kan ikke registreres i sluk på befaringsdagen. Alder på tettesjiktet er mellom 25 og 30 år, den er på tide å erstatte med ny.

Slik badet fremstår i dag, må det ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.
Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes bakenforliggende skader når det mangler tettesjikt i våtsone.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er et estimat på totalrenovering av vegger og gulv på baderommet, opp til dagens krav satt i byggeforskriften.
Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







2. ETASJE > BAD LEILIGHET 2.ETG.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Laminert benkeplate og integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er montert komfyrvakt over platetopp (i tak).

Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, og fra vanntilførsel til oppvaskkum.

Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap, uten noen form for avvik med tegn til fukt i gulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Omlufts ventilator er funksjonstestet og har noe redusert funksjon.
Omluft ventilatoren er ikke kombinert med balansert ventilasjon, derfor blir angitt TG satt etter krav i NS 3600:2018.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



2. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 2.ETG.

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate og oppvaskmaskin.
Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Kjøkkeninnredning fremstår med noe slitasje på skrog etter vann og lang tids bruk, sammen med alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkenet fungerer fint med disse skadene(bruks skader), men det må påberegnes at en oppgradering av kjøkkenet vil komme.

2. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET 2.ETG.

TG 1 Avtrekk

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

Avtrekksventilatoren trenger normalt vedlikehold som vask av filter, dette vil øke effekten.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM LEILIGHET 2.ETG.

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett har begrenset tilgang på grunn av mye personlig rekvisita. Det er belegg på gulv, plater med malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i himling.
Innredet med frittstående toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk som ikke fungerte på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Toalett rommet kan ikke besvares eller kontrolleres på normalt vis. Rommet var kun delvis tilgjengelig og synbart, det må forventes at det kan være skader som ikke ble registrert på befaringsdagen på grunn av omstendighetene på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk anbefales å byttes eller utbedre feil (mekanisk avtrekk startet ikke) utbedring må utføres av elektriker, dokumentasjon/samsvarserklæring er påkrevet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Det er kun vannrør inne i leiligheten i 1. etasje som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Fordelerskapet er plassert på bad ved siden av toalettet.

Stoppekran i fordelerskapet, stoppekranene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.



TG 2 Vannledninger - leilighet 2.etg.

Vannledninger i leiligheten i 2. etasje er av kobber med ukjent alder, og plast (rør i rør) på badet med ukjent alder.

Stoppekran for badet sitter inne i fordelerskapet, Det er avrenning ned på gulv fra fordelerskap.

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.
Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år (rør i rør).

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

Leietaker forteller at det har skjedd at vannet har fosset på vinteren. - Deler av vannrør i krypkjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ingen tiltak er nødvendig, men vær klar over at skjulte eldre kobberør i vegg og etasjeskiller, kan vær en risiko dersom det skulle bli et rør brudd.



Fordelerskap på bad i 2. etasje.

TG 1 Avløpsrør

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

Store deler av avløpsrørene som ligger synlig er byttet i senere tid.

Det registreres luftehatt på taket, og det er montert en Durgoventil på badet i 2. etasje som hjelpelufting.

Det er påvist stakeluke i boenheten. Stakeluke er plassert i krypkjeller. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



TG 3 Ventilasjon

Leilighet i 1. etasje ble kun observert med mekanisk avtrekk fra baderommene.
I følge Byggteknisk forskrift skal alle boenheter oppført etter gjeldende krav (TEK 17) ha balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Leiligheten i 1. etasje er etablert etter gjeldene krav og mangler balansert ventilasjon (TEK 17).

Kostnadsestimat:
Estimatet er for å etablere ett balansert ventilasjons system i leilighet som et etablert og søkt etter gjeldene Byggteknisk forskrift (TEK 17).
Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud må innhentes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon - 2. etasje

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Angitt TG er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Det er etablert mekanisk avtrekk på bad og toalett.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Mekanisk avtrekk på toalett startet ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Leiligheten i 2. etasje har ventiler i yttervegg og vinduskarm, som følger kravene ved oppføringstidspunktet.

Kontroll av mekanisk avtrekk på toalett må påberegnes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank - leilighet 2.etg.

Varmtvannsberederen er plassert på bad i 2. etasje, gulv er av betong med flis og sluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er på generelt grunnlag, alltid en sikkerhetsfordel, på alle varmtvannsberedere at den er montert til fast tilkobling.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert på bad/teknisk rom i 1. etasje, gulv er av betong og har sluk.

Berederen har fast tilkobling til leilighetens el-nettet.

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



TG 1 Elektrisk anlegg - leilighet 2.etg.

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

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

Sikringsskapet er plassert i trappe 2. etasje. Sikringsskapet er av nyere dato og ha automatsikringer.
Alle komponenter utenom inntektsstrøm og sikringsskap er av eldre dato, men det er blitt utført et tilsyn og utbedret avvik den 14.06.2022. av Lede

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger beskrivelser og samsvarserklæring for siste installasjoner.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

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.
Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert på trapperom i 2. etasje.
Det er varmekabel på bad.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.
Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger etter 1999.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av fremlagte samsvarserklæringer og rapport med utbedring av avvik fra Lede.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget fremstår som nytt og sto ferdig i 2023. Det elektriske arbeidet er utført av LAUGTOL AS.
Sikringsskapet er plassert på boden og er utstyrt med automatsikringer.

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)?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Utskiftet og oppgradert mellom 2021 - 23 av Laugstol.

3. 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.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet ved en brann, skal det settes en tilstandsgrad 0 eller 3.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TG 0 Branntekniske forhold - leilighet 2.etg.

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

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

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet ved en brann, skal det settes en tilstandsgrad 0 eller 3.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er funksjonstestet og fungerer, røykvarsleren må festes til taket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Her må det antas på generelt grunnlag, siden eiendommen ikke ligger så langt fra Telemarks kanalen at byggegrunnen vil bestå av jord, sand og marine leirmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Normalt ble det ikke benyttet drenering ved oppføringstidspunktet, Det er usikkert om det er eller har blitt drenert i senere tid.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig bolig har naturstein som grunnmur med ukjent fundamentering, Boligen er plassert i ett område med finkornet marin avsetning.
Erfaringsmessig kan boligen være fundamentert på tømmer, over disse massene fra denne byggetiden.
Det bemerkes at det ikke er opplyst eller finnes dokumentasjon/beskrivelse for fundamenteringen.

Grunnmurer av naturstein med fuger, har alltid tendens til at fugene sprekker opp, i løpet av sin levetid.

Tilbygg er oppført med plate på mark.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Misfarging er ett tegn på fuktgjennomslag, dette er også beskrevet under punktet «krypkjeller».

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Lokal utbedring må utføres.

Lokale utbedringer ved å tette sprekker i fuger og puss, må påberegnes.

Grunnmur under tilbygg har noen sår som bør pusses.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med grus. Noe fall ut fra grunnmur blir registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Den totale fysiske risikoscoren for denne eiendommen er 2 av 6, der 6 er høyeste risiko.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering, anbefales det om mulig å etablere fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedvannledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller, er av plast. Stoppekranen er ikke funksjonstestet på grunn av alder og fare for lekkasje.
Det er påkoblet vannmåler etter stoppekranen.

Deler av vannrør i krypkjeller av kobber er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering ved bruk av mye vann, og frost på vinter.

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

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



Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	123			123	
2. Etasje	107			107	15
Loft	25			25	
Krypkjeller	21			21	
SUM	**276**				**15**
SUM BRA	**276**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad/teknisk rom, Bad 2, Stue/kjøkken, Gang/trapperom leilighet 2.etg.		
2. Etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken leilighet 2.etg., Stue, Bad leilighet 2.etg., Toalettrom leilighet 2.etg.		
Loft	Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Uinnredet loft, Uinnredet loft 2		
Krypkjeller	Bod, Bod 2		

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Deler av arealet på loft og krypkjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Næringsdel i 1. etasje er gjort om til bolig/leilighet etter 2021. Ferdigstillelse 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rom på loft har ikke tilfredsstillende rømnings muligheter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	220	56

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3181		0	245.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oscars gate 28

Hjemmelshaver
Mos Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i "hovedgata" på Bakken som er en sentrumsnær bydel i Skien. Dette er et etablert boligområde, med boliger bygget opprinnelig på starten av1900-tallet.
Fra Bakken har du gangavstand til alt du trenger. Det tar ca 10 minutter å gå til torget i Skien sentrum. Skoler, barnehager, og parker ligger innenfor samme radius. Til populære Bakkestranda går du på 5 minutter.

Adkomstvei

Fra Hesselbergs gate i sentrum, ta ned Lundegata forbi Ibsenhuset. Ta siste vei til høyre (Blekebakkvegen) og kjør ned bakken. Følg veien på skrått mot venstre (du er nå i Oscars gate). Eiendommen ligger på høyre hånd etter noen hundre meter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet som gårdsplass med grus. Liten gruset gårdsplass foran inngangsparti mot nord - øst.

Parkering i egen gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier søker bruksendring for 1. etasje fra næring til boligformål 2025.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebanken 1	23369167			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.05.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.05.2025	Bruksendring	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.05.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæring	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Målebrev	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oscars gate 28 , 3725 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3181
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HD1628

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rosbach, Morten	9578-5994-4-1059213	2025-05-19 08:20:34

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
24-0077/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oscars gate 28, 3725 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Mos Eiendom AS

Fullmektige
Morten Rosbach for Mos Eiendom AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. november 2018

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: 23369167
Forsikret i: Sparebank 1

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malemester Runar Danielsen, har lagt belegg på gulv Skien rørleggerforretning har hatt rørabeidet våtromsplater er montert som egeninnsats

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malemester Runar Danielsen, har lagt belegg på gulv

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murermester hansen og henriksen har skiftet innerrør i pipe

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse utført av Laugstol i 2021-2023

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

Når ble kontrollen utført? 2023

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien rørleggerforretning i 2020-2023

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: det er 2 leiligheter som begge er godkjent

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

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

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
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: 24-0077/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rosbach, Morten	**2025-05-19**

Identifikasjon

bankID Rosbach, Morten

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

Skien kommune	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3181	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Oscars gate 28 3725 SKIEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Arealbruksgrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- KpAngittHensynGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Friområde- Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Veg
- KpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Eiendomsteig



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**300**	**3181**	**0**	**0**	Oscars gate 28, 3725 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	245.51m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	245.51m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	245.51m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	245.51m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Ja

KOMMENTARFELT:

Ny kulturminnevernplan - se link http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-kulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Det tas forbehold om feil og mangler.

SKIEN KOMMUNE

H H Prosjektassistanse As
Trommedalsvegen 273
3735 Skien

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/11972 - 4	16.05.2025

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 436/25

Byggested:	Gbnr. 300/3181, Oscars gate 28
Tiltakshaver:	Bruksendring
Tiltakshaver:	Mos Eiendom As
Ansvarlig søker:	H H Prosjektassistanse As

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Kristine Isaksen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Mos Eiendom As		Aasmund Vinjes gate 22	3725	Skien
Renovasjon i Grenland IKS		Postboks 3046 Handelstorget	3707	SKIEN
Silje Broløkken	Forvaltning			

Vedlegg
5185-gjennomforingsplan ferdig

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	18.03.2021 i sak 175/21
Tiltakstype:	Bruksendring
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Bygningsnummer:	164464180-3
Bruksareal (BRA):	H0101 107 m^2
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	Ja / Ja
Pipe:	Ingen endring

Vurderinger
Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 08.05.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 24-0077/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Oscars gate 28 3725 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 3181 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no