PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

STRØMDALLIA 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Strømdallia 18 , 3726 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 1, bnr. 695

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3267 **Eiendomsverdi ref nr:** KS1589

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FRittliggende eneboligen er oppført i 1986 med arel over tom plan. Nåværende eier kjøpte boligen i 2022. Boligen fremstår med normal alders- og bruksslitasje sett i forhold til byggeår.

Det er registrert skjevheter og høydeavvik i flere gulvflater, med størst målt avvik på ca. 65 mm på gulv i stue/gang 1.etasje. Dette er et vesentlig forhold som krever utbedring.

Taktekking, yttervegger, vinduer og balkongdører er fra byggeår og har normalt aldersrelatert vedlikeholdsbehov. Det er registrert begroing på taktekking, værslitasje på kledning og enkelte eldre vindus- og dørløsninger.

Badet i 1. etasje er rehabilitert i 2010 og bad i underetasje rehabilitert 2011. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Gulvene har etablert fliser med våtromsplater og fliser på veggflater.
Kjøkkenet har nyere innredning med normal bruksslitasje fra 2011. Vann og avløpsnett fra byggeår. Vannledning inn til boligen og utvendig stoppekran er fra byggeår.
Det elektriske anlegget består av komponenter av ulik alder. Det er utført elektriske arbeider de senere år, men komplett dokumentasjon for hele anlegget foreligger ikke.

Pipe i murt lettklinker elementer med etablert nyere peisovn i stue. Boligen har naturlig ventilasjon.

Drenering og utvendig fuktsikring fra byggeår. Terrenget har stedvis lite fall bort fra bygningen.
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Boligen tak består av valmet takverk tekket med krum betong takstein fra byggeår. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader. Det registreres ikke noen vesentlig skader eller mangler på taktekke. TG 2 settes pga av alder og synlig slitasje på overflater.
Takrenner og nedløp er utført i lakkerte metallbeslag tilpasset bygningens tradisjonelle utforming. Nedløpene er ført ned langs fasadene med utkast ved terrengnivå og rør. Beslag rundt takutstikk, takfot og gjennomføringer fremstår i hovedsak som funksjonelle ved befaringstidspunktet.Takrenner og nedløp skiftet ca 2010.

Det ble videre registrert normal overflateslitasje og værpåvirkning på enkelte beslag og komponenter, uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for løv og vegetasjon fra taket for å sikre tilfredsstillende avrenning.
Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler. Undertak med lett undertak/sutak plater. Adkomst til loft fra loftstrapp i gang. Himlinger er kledd med malt takplater.
Ved befaring på loft og overflater fremstod uten tegn til deformasjoner, setninger eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner. Det anbefales jevnlig ettersyn av loftsrom og takkonstruksjon som del av normalt vedlikehold. Takkonstruksjonen fremstår med normal tilstand på synlige og tilgjengelige deler.
Ytterveggene er oppført som tradisjonelt isolert bindingsverk/trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning i 20 mm tykkelse. Hulrom isolert med 150 mm isolasjon. Innvendig med plater/tapetsert overflater.
Kledningen er overflatebehandlet med beis/maling. Ved visuell kontroll fremstod kledningen generelt i god stand uten tegn til vesentlige råteskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater.
Overflatebehandlingen fremstår godt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.
Fasadepanel har stedvis noe værslitasje sett i henhold til alder. Spesielt sør vegg.

Bygningen er oppført i skrånende terreng med stedvis nærhet til grunn. Terrengforholdene bidrar til begrenset sprutbelastning på fasadene. Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning, overflatebehandling, endeved og øvrige utsatte detaljer for å opprettholde konstruksjonenes bestandighet over tid.
Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags isolerglass vinduer fra byggeår. Vinduene fremstår i hovedsak som fabrikkproduserte rammer og karmer isolerglassvinduer fra byggeperioden 1986.

Ved visuell kontroll fremstod vinduene generelt i god stand uten registrerte tegn til punkterte glass, vesentlige deformasjoner eller skader på tilgjengelige komponenter. Rammer, karmer og utvendige omramminger fremstår generelt normalt vedlikeholdt.
TG 2 settes på vinduer fra byggeår.

Vinduene gir gode lysforhold til oppholdsrommene og er tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Normal kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, beslag og vannbrett anbefales som del av løpende vedlikehold.
Hoved entredør består av en-fløya malt dør nylig skiftet 2024.
Rammer og karmer i malt trevirke. To-fløya balkongdører i tre i stue med isolerglassfelt fra byggeår. Dørene er utformet i tråd med bygningens arkitektoniske uttrykk og fremstår som en integrert del av boligens tradisjonelle design.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, beslag og hengsler generelt i god stand uten tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt.
Det ble registrert normal vær- og bruksslitasje på enkelte overflater. Utvendige treoverflater vil som følge av vær- og klimabelastning ha behov for periodisk vedlikehold av maling, beis og overflatebehandling for å opprettholde god bestandighet over tid.
Boligen har utvendige terrasse- og uteoppholdsarealer utført som impregnert terrasse på grunn. Gulvbord i impregnert trevirke.
Hovedterrassen er etablert utenfor stue/oppholdsrom og gir adkomst til uteareale.
Deler av terrasse har overbygd takverk.

Terrasser fremstod ved befaringstidspunktet generelt med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige setninger, avskallinger eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater. Overflatene har normal vær- og bruksslitasje.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig trapper i impregnert trevfirke etablert over eldre betongtrapper. Rekkverk i spilepanel. Merknad på lysåpninger mellom spiler. Bør ikke overstige 20 mm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av laminet og fliser.
Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og senere oppgraderinger.
Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.
Veggene er hovedsakelig kledd med tapet, MDF panel og malt overflater/strie. Himlingene i 1.etasje består av malt takplater. Panel i himlinger underetasje. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.
Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og senere oppgraderinger.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.
Gulv i underetasje er utført som betongdekke/plate på mark.
Gulvene i 1. etasje er etablert med tradisjonelt isolert trebjelkelag belagt sponplater som undergulv tekket med laminat.

Ved kontroll av gulvenes planhet i stue, kjøkken og gang ble det målt vesentlig avvik, hvilket indikerer tidligere setning i grunn. Målt avvik utgjorde ca. 65 mm målt i stue og gang. Gulvene fremstod stabile ved befaringstidspunktet, men tegn til tidligere setning.
Gulv i underetasje består av betongplate på grunn. Gulv i kjellerstue avrettet de sener år med flytesparkel. Resterende gulv med avvik på overflater mot øst.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen, da oppbygningen under overflater ikke er tilgjengelig for kontroll.
Radonmålinger er ikke utført. Boligen er oppført før krav til radonsikring trådde i kraft.
Boligen er utstyrt med elementpipe tekket med skiferpanel i stue.
Peisovn etablert i stue av nyere dato.
Ved visuell kontroll fremstod tilgjengelige deler av pipen uten synlige tegn til skader, skjevheter eller vesentlige avvik. Overflater fremstod intakt og uten registrerte løse eller skader på tilgjengelige flater.
Over tak er pipebeslag fra byggeår.

Peisovn fremstod med normal bruksslitasje uten registrerte forhold som ga mistanke om redusert funksjon ved befaringstidspunktet.
Det ble ikke utført kontroll av pipeinnvendige forhold, trekkforhold eller brannteknisk funksjon utover visuell besiktigelse av tilgjengelige deler.

Vurderingen omfatter ikke feierfaglig kontroll eller vurdering av fyringsanleggets funksjon.
Rom under terreng består av kjellerstue, hall med trapp, soverom, våtrom og boder. Det er etablert laminat og fliser på gulv. MDF pane og plater på veggflater. Boder med fritt eksponert murverk.
Hulltagning er tatt under trapp. Fritt eksponert murverk i bod med mindre synlig saltutslag. Ved hulltagning ble ca,22 vektprosent målt i vegg. Dette ligger i det øvre siktet av mulig utvikling av skader, og bør holdes under en løpende kontroll.
Mellom underetasje og 1. etasje er det etablert malt tretrapp med halvsving trappeløp. Trappen fremstår solid og funksjonell, og er tilpasset boligens planløsning og bruk.
Rekkverk med malt balustere med integrert håndløper. Håndløper mangler på vegg.

Ved visuell kontroll fremstod trinn, vanger og øvrige synlige konstruksjoner uten tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller unormal slitasje. Det ble ikke registrert svikt eller bevegelser ved normal bruk under befaringen.
Innvendige dører består hovedsakelig av hvite fyllingsdører i MDF skiftet 2010. Dørene er utført i stil som harmonerer med boligens øvrige innredning.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, terskler og beslag generelt i god stand uten registrerte skader eller vesentlige slitasjeforhold. Dørene lot seg åpne og lukke på normal måte ved stikkprøvekontroll.

Overflater fremstod godt vedlikeholdt og uten synlige tegn til deformasjoner, fuktskader eller unormal bruksslitasje på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.
Ingen tegn til skadedyr ble visuelt registrert ved befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Bad i 1.etasje er renovert 2010 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK97-10. Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Gulvet er flislagt, mens veggene er utført med våtromsplater. Himlingen består av MDF panel. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt/finnes ikke.
Veggene på badet er utført med våtromsplater med sokkelflis i overgang vegg-gulvflater. Himlingen er utført med MDF panel.

Ved visuell kontroll fremstod veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. Fuger og overganger fremstod uten vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2010.
Gulvet er utført med fliser på overflater og elektriske varmekabler. Sluk er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Det ble målt et fall på ca. 20 mm fra terskel til sluk. Terskelen er målt til ca. 25 mm over ferdig gulv. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for badet funksjon og bidrar til avrenning mot sluk ved vannsøl eller lekkasjer.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader.
Badet er opplyst utført med smøremembran, men det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene. Sluk er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse.

Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.

Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler, da membranen i hovedsak er skjult bak overflater og konstruksjoner.
Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.
Badet er ventilert med ventil i himling. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør, kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.
Hulltaking er foretatt fra vegg i soverom mot våtsone og stikkmålinger på badet våtsoner ved bruk av fuktindikator.
Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på hulltagning mot våtsone, visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerommet er oppført i forbindelse med byggeåret 1986 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå tilsvarende.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, VV tank og skaper.

Gulvet er tekket med malt fliser med oppkant på vegg. Veggene er utført med malt veggflater.
Ved befaring fremstod overflatene generelt hele og funksjonelle uten synlige tegn til lekkasjer eller omfattende fuktskader på tilgjengelige flater. Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på overflater og tettesjikt.
Vaskerommet fremstår med normal standard ut fra byggeår og utførelse, og vurderes å ha løsninger som er typiske for byggeperioden. Videre vedlikehold og jevnlig kontroll av sluk, rørinstallasjoner, fuger og silikonfuger anbefales som del av normalt vedlikehold.

TG 3 settes på grunn av alder og påregnelig oppgraderinger.
Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig.

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad i underetasje er renovert 2010 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK97-10.
Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og badekar.

Gulvet er flislagt, mens veggene er utført med fliser. Himlingen består av malt panel. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt/finnes ikke.
Veggene på badet er utført med flislagte overflater. Himlingen er utført med malt panel.
Ved visuell kontroll fremstod flislagte veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert løse fliser, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. Fuger og silikonfuger fremstod uten vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2011.
Gulvet er utført med fliser på overflater og elektriske varmekabler. Sluk er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Det ble målt flatt gulv fra terskel til sluk. Terskelen er målt til ca. 25 mm over ferdig gulv. Fallforholdene vurderes som avvik etter gjelde krav med fall til sluk.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader.
Badet er opplyst utført med smøremembran, men det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene. Sluk (2 stk) er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse tilpasset membransystemet.

Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.

Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler, da membranen i hovedsak er skjult bak overflater og konstruksjoner. Dokumentert utførelse av membranarbeidene er fremlagt i form av kvitteringer.
Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og badekar.

Beskrivelse av eiendommen

Badet er ventilert med ventil i vegg. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør, kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.
Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med profilerte hvite dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser på veggflater mellom over og underskaper. Innredningen omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt frittstående kjøleskap. Det er også etablert oppvaskkum med blandebatteri.

Ved befaring fremstod kjøkkeninnredningen med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble registrert mindre synlige skader på dør og skuffronter (se bilde).
Avtrekk over kokemuligheter ført over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene i boligen er utført med kobberrør. Synlig avløprsrør i plast.
Vannledningene vurderes å være etablert i forbindelse med oppføringen av boligen rundt 1986 og fremstår som en eldre løsning.
Utskiftning av røranlegg må beregnes når våtrom oppgraders.
Boligen er ventilert ved etablert ventiler i yttervegg og vinduer.
Ved befaring ble det registrert ventiler i oppholdsrom og soverom, og ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell. Det ble ikke registrert tegn til mangelfull ventilasjon, unormal kondens eller andre forhold som indikerer utilstrekkelig luftutskiftning på befaringstidspunktet.
Varmepupe etablert i stue av nyere dato.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2011.
Det elektriske anlegget i boligen er av moderne utførelse med automatsikringer, jordfeilvern og fordelingsskap oppgradert 2010 etablert i vindfang. Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon for deler av anlegget, herunder samsvarserklæring i forbindelse med installasjon av AMS-måler. Anlegget er opplyst utført av registrert elektroinstallatør.

Kursfortegnelsen viser egne kurser for blant annet varmtvannsberedere, kjøkken, oppvaskmaskin, vaskemaskin/tørketrommel, belysning og varmeanlegg.

Ved visuell kontroll fremstod sikringsskapet ryddig og oversiktlig med merkede kurser. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller uheldige installasjoner på tilgjengelige deler av anlegget ved befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter kun visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført elkontroll, målinger eller funksjonsprøving av anlegget.
Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av med oppfylt sprengsteinsmasser på fjell. Eiendommen ligger i skrånende terreng med godt opparbeidet uteareal.

Bygningen fremstår fundamentert på stabile masser på fjell. Det ble registrert tidligere tegn til setningsskader med synlig avvik på innvnedige overflater. Boloigen er trolig etablert på fjell ibakkant og oppfylt steinmasser i front mot øst. Dette har ført til nevnte setninskader.
Tomten fremstår generelt godt tilpasset de naturlige terrengforholdene.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner da fundamenter, byggegrunn under terreng og eventuelle fyllmasser ikke er kontrollert
Boligen er oppført på byggegrunn bestående av sprengsteinsmasser.
Rom under terreng med tilfyle masser består av boder, hall og bad.
Utvendig fuktsikringer er synlig med etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast.

Tomten fremstår generelt godt tilpasset de naturlige terrengforholdene. Oppfylt steinmasser gir normalt gode fundamenteringsforhold/drenering og begrenset risiko for fuktskader.
Synlig mindre saltutslag i kjeller indikerer begynnende sviktende utvendig fuktsikring.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner da fundamenter, byggegrunn under terreng og eventuelle fyllmasser ikke er kontrollert
Boligen er oppført med fundamentering på isolert betongplate på mark etablert på oppfylt steinmasser og sprengsteinsmasser.
Konstruksjonen er tilpasset tomtens naturlige terrengforhold og fremstår som en moderne fundamenteringsløsning for bygningstypen.
Grunnmur i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss.

Ved befaring ble tilgjengelige deler av grunnmur visuelt kontrollert. Det ble registrert eldre synlige tegn til setningsskader og sprekker i grunnmur.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen. Fundamentering, isolasjon og oppbygning under betongplaten er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Boligen har etablert forstøtningsmurer mot øst. Murer er kledd med spilepanel utvendig og begrenset kontrollert. Tiltak er utført av forrige eier vedrørende stabilisering av murer. Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Tomten er opparbeidet med adkomst- og gårdsplass.

Pent opparbeidet grøntarealer med plen og prydbusker. Vegetasjon og uteområder fremstår normalt vedlikeholdt og i samsvar med eiendommens karakter som bolig.
Det bør etablert fall fra grunnmur mot vest for å hindre større fuktpåkjenning på grunnmur.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann-

Beskrivelse av eiendommen

og avløpsledninger er hovedsakelig ført under terreng frem til bygningen og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Ledningsmateriale, alder og utførelse på de utvendige ledningene er ikke kjent ved befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av installasjonene.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga mistanke om lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på de tilgjengelige delene av anlegget.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

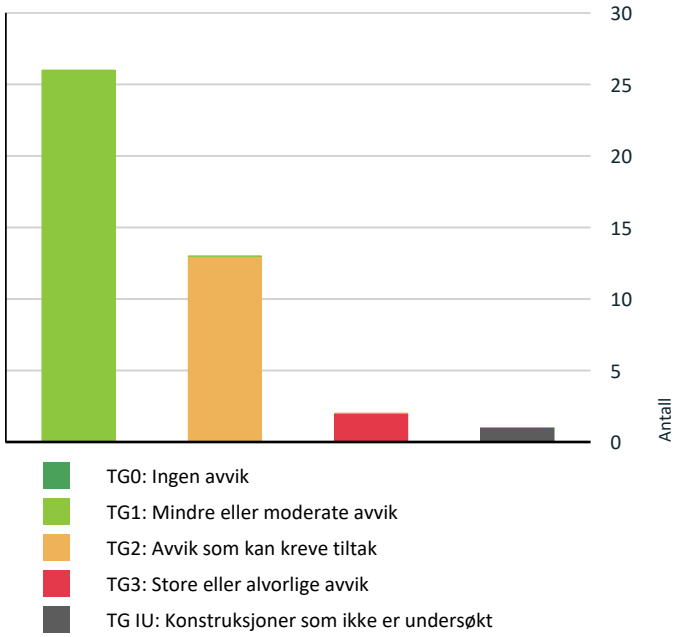
Tegninger ikke innhentet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

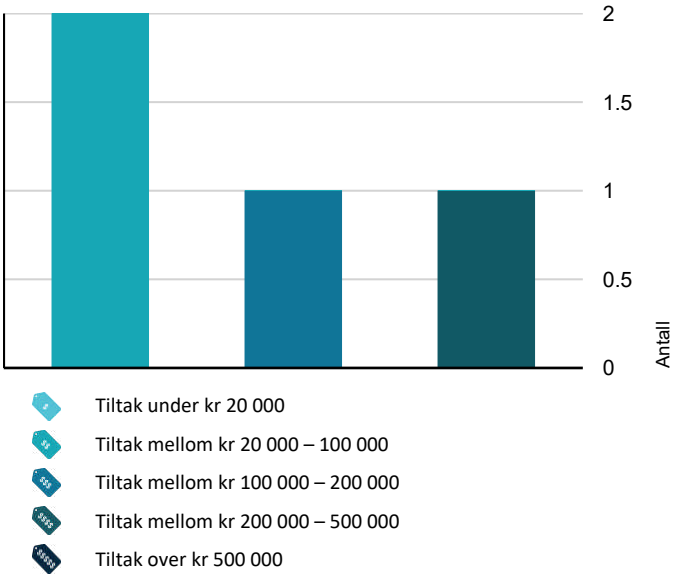
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen tak består av valmet takverk tekket med krum betong takstein fra byggeår. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.
Det registreres ikke noen vesentlig skader eller mangler på taktekke. TG 2 settes pga av alder og synlig slitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes pga av alder og påregnelig utskiftning. Normal levetid på takstein med undertak er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i lakkerte metallbeslag tilpasset bygningens tradisjonelle utforming. Nedløpene er ført ned langs fasadene med utkast ved terrengnivå og rør. Beslag rundt takutstikk, takfot og gjennomføringer fremstår i hovedsak som funksjonelle ved befaringstidspunktet.Takrenner og nedløp skiftet ca 2010.

Det ble videre registrert normal overflateslitasje og værpåvirkning på enkelte beslag og komponenter, uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Takrenner og nedløp bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for løv og vegetasjon fra taket for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler. Undertak med lett undertak/sutak plater. Adkomst til loft fra loftstrapp i gang. Himlinger er kledd med malt takplater.
Ved befaring på loft og overflater fremstod uten tegn til deformasjoner, setninger eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om svikt i takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig ettersyn av loftsrom og takkonstruksjon som del av normalt vedlikehold. Takkonstruksjonen fremstår med normal tilstand på synlige og tilgjengelige deler.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført som tradisjonelt isolert bindingsverk/trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning i 20 mm tykkelse. Hulrom isolert med 150 mm isolasjon. Innvendig med plater/tapetsert overflater.
Kledningen er overflatebehandlet med beis/maling. Ved visuell kontroll fremstod kledningen generelt i god stand uten tegn til vesentlige råteskader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater. Overflatebehandlingen fremstår godt vedlikeholdt ved befaringstidspunktet.
Fasadepanel har stedvis noe værslitasje sett i henhold til alder. Spesielt sør vegg.

Bygningen er oppført i skrånende terreng med stedvis nærhet til grunn. Terrengforholdene bidrar til begrenset sprutbelastning på fasadene. Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning, overflatebehandling, endeved og øvrige utsatte detaljer for å opprettholde konstruksjonenes bestandighet over tid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags isolerglass vinduer fra byggeår. Vinduene fremstår i hovedsak som fabrikkproduserte rammer og karmer isolerglassvinduer fra byggeperioden 1986.

Ved visuell kontroll fremstod vinduene generelt i god stand uten registrerte tegn til punkterte glass, vesentlige deformasjoner eller skader på tilgjengelige komponenter. Rammer, karmer og utvendige omramminger fremstår generelt normalt vedlikeholdt.
TG 2 settes på vinduer fra byggeår.

Vinduene gir gode lysforhold til oppholdsrommene og er tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Normal kontroll og vedlikehold av overflatebehandling, fuger, beslag og vannbrett anbefales som del av løpende vedlikehold.

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

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

TG 2 settes pga av alder og påregnelig utskiftning innen kort tid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoved entredør består av en-fløya malt dør nylig skiftet 2024. Rammer og karmer i malt trevirke. To-fløya balkongdører i tre i stue med isolerglassfelt fra byggeår. Dørene er utformet i tråd med bygningens arkitektoniske uttrykk og fremstår som en integrert del av boligens tradisjonelle design.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, beslag og hengsler generelt i god stand uten tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt. Det ble registrert normal vær- og bruksslitasje på enkelte overflater. Utvendige treoverflater vil som følge av vær- og klimabelastning ha behov for periodisk vedlikehold av maling, beis og overflatebehandling for å opprettholde god bestandighet over tid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har utvendige terrasse- og uteoppholdsarealer utført som impregnert terrasse på grunn. Gulvbord i impregnert trevirke. Hovedterrassen er etablert utenfor stue/oppholdsrom og gir adkomst til utearealene.
Deler av terrasse har overbygd takverk.

Terrasser fremstod ved befaringstidspunktet generelt med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige setninger, avskallinger eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige flater. Overflatene har normal vær- og bruksslitasje.





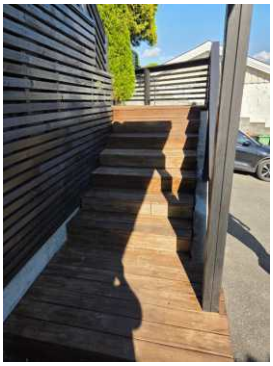
⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i impregnert trevfirke etablert over eldre betongtrapper. Rekkverk i spilepanel. Merknad på lysåpninger mellom spiler. Bør ikke overstige 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av laminet og fliser.
Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og senere oppgraderinger.
Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er hovedsakelig kledd med tapet, MDF panel og malt overflater/strie. Himlingene i 1.etasje består av malt takplater. Panel i himlinger underetasje. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.
Ved visuell kontroll fremstod overflatene generelt i god stand uten registrerte tegn til vesentlige skader, unormal slitasje eller mangelfullt vedlikehold på tilgjengelige områder. Overflatene fremstår helhetlige og godt vedlikeholdte ut fra byggeår og senere oppgraderinger.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold og overflatebehandling over tid.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv i underetasje er utført som betongdekke/plate på mark. Gulvene i 1. etasje er etablert med tradisjonelt isolert trebjelkelag belagt sponplater som undergulv tekket med laminat.

Ved kontroll av gulvenes planhet i stue, kjøkken og gang ble det målt vesentlig avvik, hvilket indikerer tidligere setning i grunn. Målt avvik utgjorde ca. 65 mm målt i stue og gang. Gulvene fremstod stabile ved befaringstidspunktet, men tegn til tidligere setning.
Gulv i underetasje består av betongplate på grunn. Gulv i kjellerstue avrettet de sener år med flytesparkel. Resterende gulv med avvik på overflater mot øst.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen, da oppbygningen under overflater ikke er tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Boligen har store avvik på innvendige overflater etter tidligere setning i grunn. Eier opplyser att ingen videre utvikling er registrert de senere år. Forrige eier har utført tiltak med stabilisering av nevnte setning i grunn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Radonmålinger er ikke utført. Boligen er oppført før krav til radonsikring trådde i kraft.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med elementpipe tekket med skiferpanel i stue.
Peisovn etablert i stue av nyere dato.
Ved visuell kontroll fremstod tilgjengelige deler av pipen uten synlige tegn til skader, skjevheter eller vesentlige avvik. Overflater fremstod intakt og uten registrerte løse eller skader på tilgjengelige flater. Over tak er pipebeslag fra byggeår.

Peisovn fremstod med normal bruksslitasje uten registrerte forhold som ga mistanke om redusert funksjon ved befaringstidspunktet. Det ble ikke utført kontroll av pipeinnvendige forhold, trekkforhold eller brannteknisk funksjon utover visuell besiktigelse av tilgjengelige deler.

Vurderingen omfatter ikke feierfaglig kontroll eller vurdering av fyringsanleggets funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjellerstue, hall med trapp, soverom, våtrom og boder. Det er etablert laminat og fliser på gulv. MDF panel og plater på veggflater. Boder med fritt eksponert murverk.
Hulltagning er tatt under trapp. Fritt eksponert murverk i bod med mindre synlig saltutslag. Ved hulltagning ble ca,22 vektprosent målt i vegg. Dette ligger i det øvre siktet av mulig utvikling av skader, og bør holdes under en løpende kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det påviste høye fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan oppdages og utbedres tidlig.
Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for utvikling av sopp, råte og skader på bygningskonstruksjonen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom underetasje og 1. etasje er det etablert malt tretrapp med halvsving trappeløp. Trappen fremstår solid og funksjonell, og er tilpasset boligens planløsning og bruk.
Rekkverk med malt balustere med integrert håndløper. Håndløper mangler på vegg.

Ved visuell kontroll fremstod trinn, vanger og øvrige synlige konstruksjoner uten tegn til vesentlige skader, deformasjoner eller unormal slitasje. Det ble ikke registrert svikt eller bevegelser ved normal bruk under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av hvite fyllingsdører i MDF skiftet 2010. Dørene er utført i stil som harmonerer med boligens øvrige innredning.

Ved visuell kontroll fremstod dørblad, karmer, terskler og beslag generelt i god stand uten registrerte skader eller vesentlige slitasjeforhold. Dørene lot seg åpne og lukke på normal måte ved stikkprøvekontroll.

Overflater fremstod godt vedlikeholdt og uten synlige tegn til deformasjoner, fuktskader eller unormal bruksslitasje på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen tegn til skadedyr ble visuelt registrert ved befaring.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etasje er renovert 2010 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK97-10. Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Gulvet er flislagt, mens veggene er utført med våtromsplater. Himlingen består av MDF panel. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt/finnes ikke.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er utført med våtromsplater med sokkelflis i overgang vegg-gulvflater. Himlingen er utført med MDF panel.

Ved visuell kontroll fremstod veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. Fuger og overganger fremstod uten vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med fliser på overflater og elektriske varmekabler. Sluk er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Det ble målt et fall på ca. 20 mm fra terskel til sluk. Terskelen er målt til ca. 25 mm over ferdig gulv. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for badet funksjon og bidrar til avrenning mot sluk ved vannsøl eller lekkasjer.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er opplyst utført med smøremembran, men det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene. Sluk er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse.

Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.

Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler, da membranen i hovedsak er skjult bak overflater og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

TG 2 pga av alder og manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med ventil i himling. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør, kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vegg i soverom mot våtsone og stikkmålinger på badet våtsoner ved bruk av fuktindikator.
Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på hulltagning mot våtsone, visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført i forbindelse med byggeåret 1986 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå tilsvarende. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, VV tank og skaper.

Gulvet er tekket med malt fliser med oppkant på vegg. Veggene er utført med malt veggflater.
Ved befaring fremstod overflatene generelt hele og funksjonelle uten synlige tegn til lekkasjer eller omfattende fuktskader på tilgjengelige flater. Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på overflater og tettesjikt.
Vaskerommet fremstår med normal standard ut fra byggeår og utførelse, og vurderes å ha løsninger som er typiske for byggeperioden.
Videre vedlikehold og jevnlig kontroll av sluk, rørinstallasjoner, fuger og silikonfuger anbefales som del av normalt vedlikehold.
TG 3 settes på grunn av alder og påregnelig oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje er renovert 2010 og vurderes utført etter byggeskikk og forskriftsnivå som var gjeldende i TEK97-10. Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og badekar.

Gulvet er flislagt, mens veggene er utført med fliser. Himlingen består av malt panel. Badet har vindu som bidrar til naturlig lys og ventilasjonsmulighet.

Overflatene fremstår generelt med god standard og et helhetlig uttrykk tilpasset boligens øvrige utførelse. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller unormale fuktforhold på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrom må vurderes ut fra alder, utførelse og forventet levetid på membraner, tettesjikt og tekniske installasjoner. Jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, silikonfuger, sluk og sanitærinstallasjoner anbefales som del av normalt vedlikehold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt/finnes ikke.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er utført med flislagte overflater. Himlingen er utført med malt panel.
Ved visuell kontroll fremstod flislagte veggoverflater generelt som hele og godt vedlikeholdte. Det ble ikke registrert løse fliser, skader eller andre forhold som indikerer redusert funksjon på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet. Fuger og silikonfuger fremstod uten vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Himlingen fremstod uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Våtrommets overflater fremstår med en standard og utførelse som er typisk for byggeperioden rundt 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med fliser på overflater og elektriske varmekabler. Sluk er plassert i gulvet, og fallforhold ble kontrollert ved befaring.

Det ble målt flatt gulv fra terskel til sluk. Terskelen er målt til ca. 25 mm over ferdig gulv. Fallforholdene vurderes som avvik etter gjelde krav med fall til sluk.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er opplyst utført med smøremembran, men det foreligger ingen dokumentasjon på membranarbeidene. Sluk (2 stk) er plassert i gulvet i våtsonen og er av plastutførelse tilpasset membransystemet.

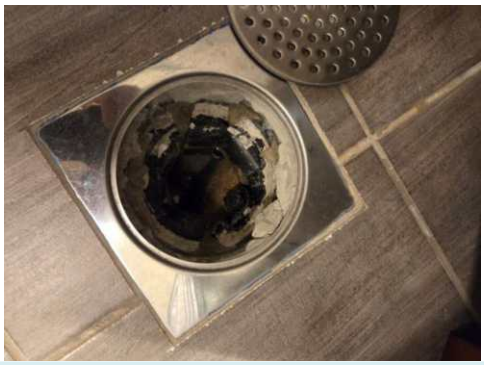
Ved kontroll av sluket ble slukrist og vannlås demontert i forbindelse med befaringen. Klemring og membrantilslutning var synlig og fremstod montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige deler ved kontrolltidspunktet.

Vurderingen av membran og tettesjikt er begrenset til synlige og tilgjengelige deler, da membranen i hovedsak er skjult bak overflater og konstruksjoner. Dokumentert utførelse av membranarbeidene er fremlagt i form av kvitteringer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med innredning med heldekkende servant, gulvmontert toalett og badekar.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med ventil i vegg. Tilluft til rommet skjer via spalte under dør, kombinert med åpningsbart vindu. Løsningen bidrar til nødvendig luftutskiftning og transport av fuktig luft ut av rommet ved normal bruk.

Det ble ikke registrert forhold som tydet på mangelfull ventilasjon eller unormale fuktforhold på befaringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen vurderes å være normal for byggeperioden og fremstår med forventet funksjon ut fra alder og utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet er innredet med profilerte hvite dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser på veggflater mellom over og underskaper. Innredningen omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn samt frittstående kjøleskap. Det er også etablert oppvaskkum med blandebatteri.

Ved befaring fremstod kjøkkeninnredningen med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble registrert mindre synlige skader på dør og skuffronter (se bilde).

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuliheter ført over tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene i boligen er utført med kobberrør. Synlig avløprsrør i plast.
Vannledningene vurderes å være etablert i forbindelse med oppføringen av boligen rundt 1986 og fremstår som en eldre løsning.
Utskiftning av røranlegg må beregnes når våtrom oppgraders.

Årstall: 1986 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert ved etablert ventiler i yttervegg og vinduer.
Ved befaring ble det registrert ventiler i oppholdsrom og soverom, og ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell. Det ble ikke registrert tegn til mangelfull ventilasjon, unormal kondens eller andre forhold som indikerer utilstrekkelig luftutskiftning på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepupe etablert i stue av nyere dato.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er av moderne utførelse med automatsikringer, jordfeilvern og fordelingsskap oppgradert 2010 etablert i vindfang. Det er fremlagt kursfortegnelse og dokumentasjon for deler av anlegget, herunder samsvarserklæring i forbindelse med installasjon av AMS-måler. Anlegget er opplyst utført av registrert elektroinstallatør.

Kursfortegnelsen viser egne kurser for blant annet varmtvannsberedere, kjøkken, oppvaskmaskin, vaskemaskin/tørketrommel, belysning og varmeanlegg.

Ved visuell kontroll fremstod sikringsskapet ryddig og oversiktlig med merkede kurser. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller uheldige installasjoner på tilgjengelige deler av anlegget ved befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter kun visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført elkontroll, målinger eller funksjonsprøving av anlegget.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av med oppfylt sprengsteinsmasser på fjell. Eiendommen ligger i skrånende terreng med godt opparbeidet uteareal.

Bygningen fremstår fundamentert på stabile masser på fjell. Det ble registrert tidligere tegn til setningsskader med synlig avvik på innvnedige overflater. Boloigen er trolig etablert på fjell ibakkant og oppfylt steinmasser i front mot øst. Dette har ført til nevnte setninskader.
Tomten fremstår generelt godt tilpasset de naturlige terrengforholdene.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner da fundamenter, byggegrunn under terreng og eventuelle fyllmasser ikke er kontrollert

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av sprengsteinsmasser. Rom under terreng med tilfyle masser består av boder, hall og bad. Utvendig fuktsikringer er synlig med etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast.

Tomten fremstår generelt godt tilpasset de naturlige terrengforholdene. Oppfylt steinmasser gir normalt gode fundamenteringsforhold/drenering og begrenset risiko for fuktskader. Synlig mindre saltutslag i kjeller indikerer begynnende sviktende utvendig fuktsikring.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner da fundamenter, byggegrunn under terreng og eventuelle fyllmasser ikke er kontrollert

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med fundamentering på isolert betongplate på mark etablert på oppfylt steinmasser og sprengsteinsmasser. Konstruksjonen er tilpasset tomtens naturlige terrengforhold og fremstår som en moderne fundamenteringsløsning for bygningstypen.
Grunnmur i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss.

Ved befaring ble tilgjengelige deler av grunnmur visuelt kontrollert. Det ble registrert eldre synlige tegn til setningsskader og sprekker i grunnmur.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen. Fundamentering, isolasjon og oppbygning under betongplaten er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har etablert forstøtningsmurer mot øst. Murer er kledd med spilepanel utvendig og begrenset kontrollert. Tiltak er utført av forrige eier vedrørende stabilisering av murer. Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Tomten er opparbeidet med adkomst- og gårdsplass.

Pent opparbeidet grøntarealer med plen og prydbusker. Vegetasjon og uteområder fremstår normalt vedlikeholdt og i samsvar med eiendommens karakter som bolig.
Det bør etablert fall fra grunnmur mot vest for å hindre større fuktpåkjenning på grunnmur.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er hovedsakelig ført under terreng frem til bygningen og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Ledningsmateriale, alder og utførelse på de utvendige ledningene er ikke kjent ved befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av installasjonene.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga mistanke om lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på de tilgjengelige delene av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1998

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje har etablert har etablert betongplate på grunn med betong såler.
Yttervegger i uisolert bindingsverk med en vegg i betong med tilfyle masser i betong. Utvendig tekket med liggende trepanel.
Fabrikkframstilt valmet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner. Merknad på manglende murpuss på petring/lettklinkerblokk langs gulv.
Sørvegg med synlig slitasje på fasadepanel. Overflatebehandling må beregnes

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

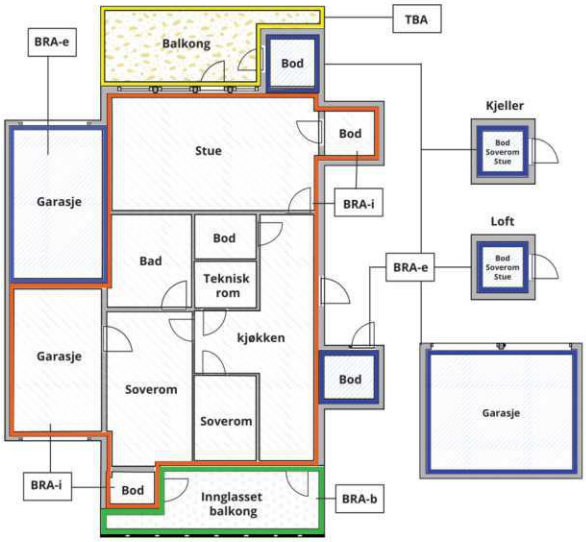
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	85			85	43
Underetasje	79			79	
SUM	**164**				**43**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Kjøkken, stue, bad, gang, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, vaskerom, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			

SUM BRA	26

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Hermann Aune Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	1	695		0	782.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strømdallia 18

Hjemmelshaver

Pedersen Hermann Aune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Strømdallia i Skien kommune. Området fremstår som landlig og rolig, med spredt bolig bebyggelse og nærhet til natur og friluftsområder.
Tomten ligger i et skrående terreng med innslag av eneboliger og LNF areal. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikkbelastning.
Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, med daglige servicetilbud som, skole, idrettsanlegg og nærbutikk finnes innen kort gangavstand.
Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med nærhet til sentrale funksjoner i ett vel etablert rolig boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boliger. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, natur og friluft, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.
Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår godt opparbeidet med plen, prydbusker og stedvis inngjerdet med beplantning. Asfaltert adkomstvei og gårdsplass.
Eiendommen har tradisjonelt uttrykk med godt opparbeidet utemiljø oppstillings muligheter for kjøretøy på egen grunn ogh forstøttningsmurer i betong. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig med frittliggende garasje.
Samlet sett vurderes tomten som funksjonell, med bra solforhold og sentral beliggenhet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	31.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260106
Addresse	Strømdallia 18		
Postnr.	3726	Sted	SKIEN
Selgers navn	Hermann Aune Pedersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

9906163

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Pussa opp bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Forrige eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Uvist

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært tett i sluk under dusj, spylet med trommel av rørlegger

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Rundt pipehatt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Forrige eier

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen sprekker

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp elbillader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg, fagbrev som elektriker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Satt opp OSB plater innvendig

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

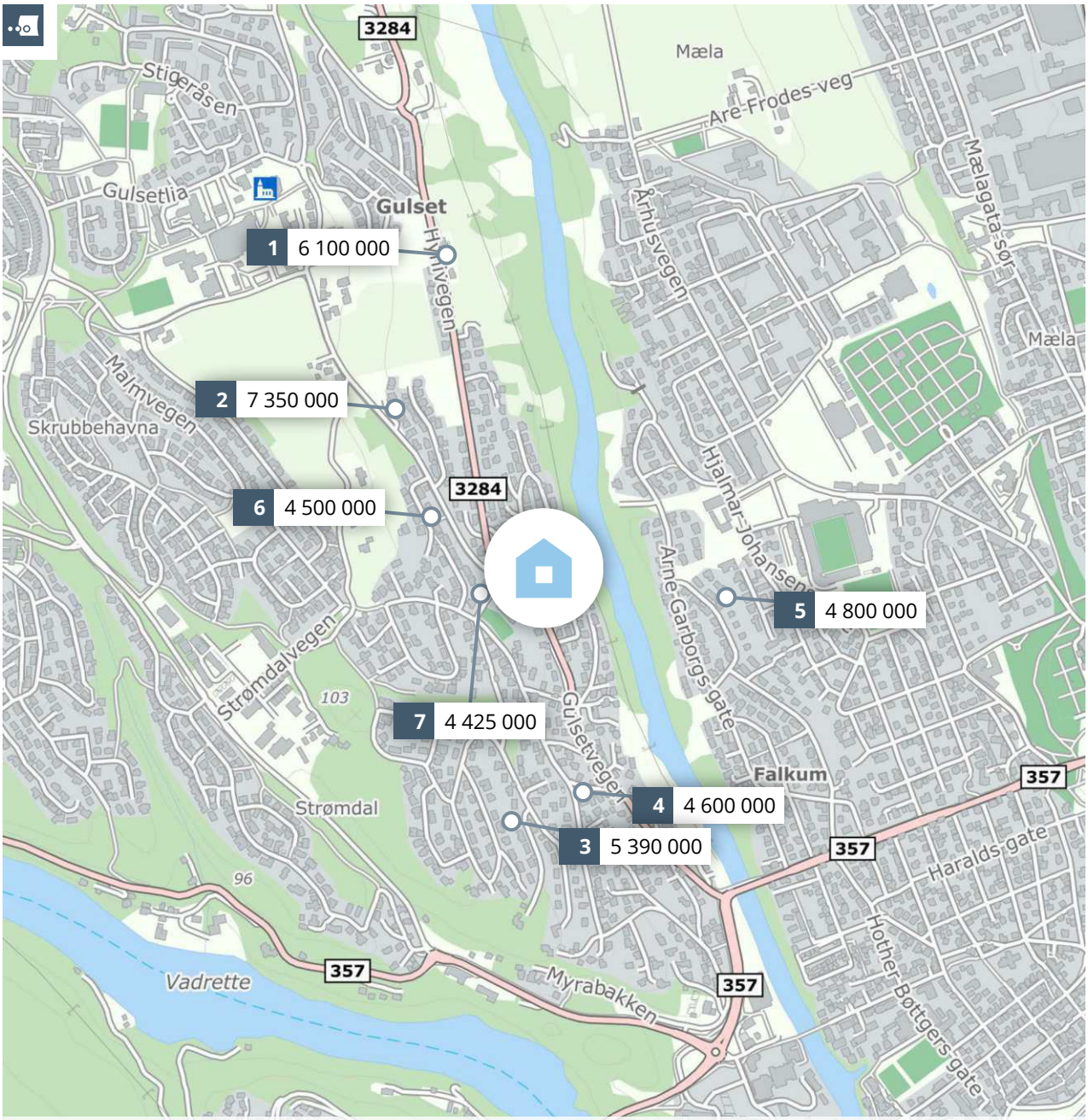
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.08.2026

Signert av *Hermann Aune Pedersen*

Initialer selger:
H P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

STRØMDALLIA 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 01.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carine Paasche Sivertsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømdallia 18, 3726 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 1 BNR 695 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS SØNDRE HYNIVEG

Verdivurdert til

3 890 000

-	3 890 000	23 720
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hynivegen 64				26.03.2026	6 000 000	**6 100 000**	-	6 100 000	**45 185**
	135 m²	1978	23,1 daa	3 sov						
2	Gulsetvegen 126				20.03.2026	7 950 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**37 310**
	197 m²	2017	626 m²	4 sov						
3	Strømdalsåsen 2				28.08.2026	5 390 000	**5 390 000**	0	5 390 000	**27 222**
	198 m²	1973	1 109 m²	4 sov						
4	Strømdal terrasse 36				20.02.2026	4 790 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**26 590**
	173 m²	1975	538 m²	5 sov						
5	Jørund Telnes gate 16				03.06.2025	4 800 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**26 374**
	182 m²	1970	897 m²	3 sov						
6	Gulsetkroken 7				04.09.2025	4 250 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**17 647**
	255 m²	1984	878 m²	3 sov						
7	Østlikollen 4				16.10.2025	4 690 000	**4 425 000**	0	4 425 000	**26 657**
	166 m²	1962	904 m²	4 sov						

Strømdallia 18 - En innbydende og familievennlig enebolig over to plan. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med utsiktstomt i blindgate. Skjermet, solrik vestvendt terrasse med vinterstue. Pent opparbeidet hage og garasje med asfaltert tilkomst.
Område er utpreget av eneboliger i en rolig gate med lite trafikk.

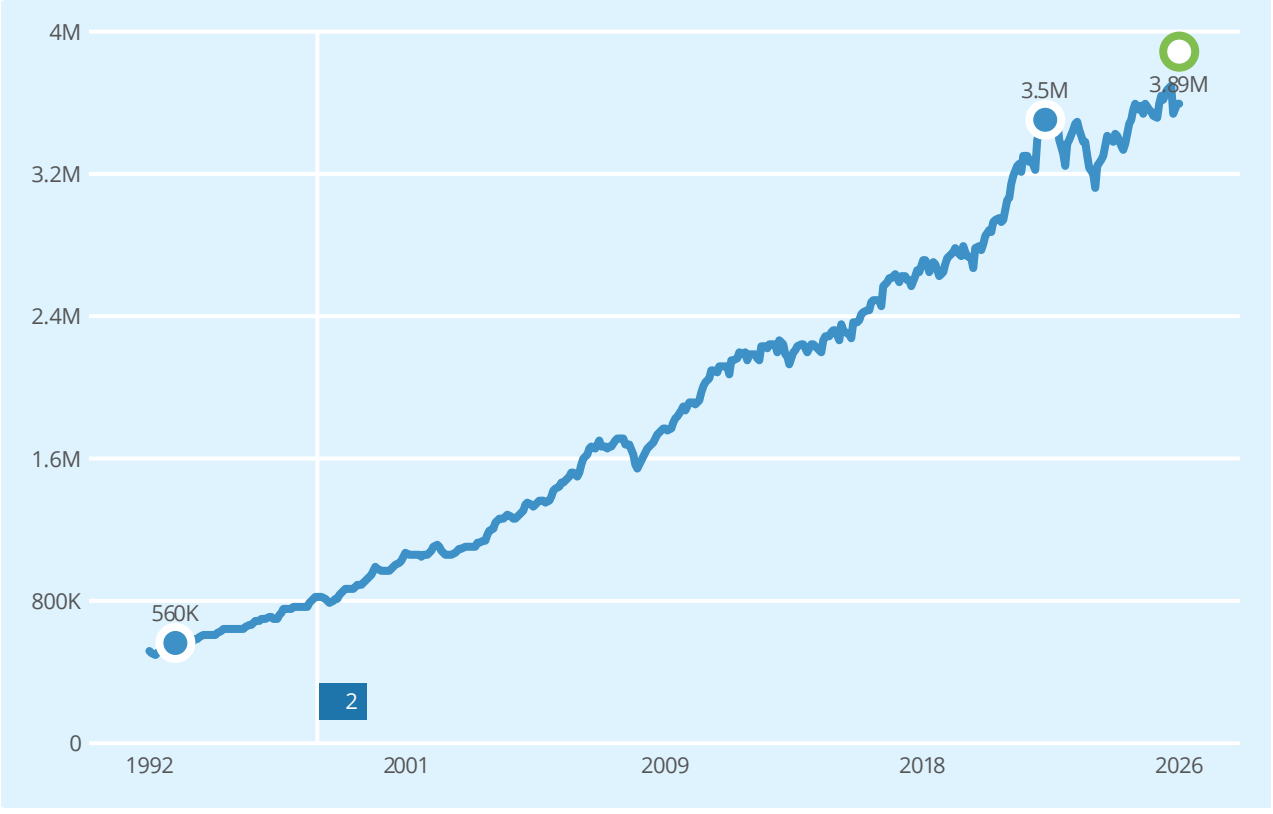
Eneboligen fremstår med god standard og familievennlig planløsning. Her er det en stor stilren stue med varmepumpe og peisovn. Stuen har god møbleringsfrihet og store vindusflater som ivaretar utsikten. Videre er det en romslig kjellerstue i u.etg. Pent og brukervennlig kjøkken fra IKEA, og to moderne bad og separat vaskerom. Boligen har 3 soverom, og mulighet for et fjerde. Det er rikelig med oppbevaring - og lagringsplass i bod innvendig og utvendig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.04.2022	29.04.2022	06.07.2022	3 190 000	3 500 000	0	3 500 000
06.10.1993		06.10.1993	-	560 000	-	560 000

Eneboliger til salgs i SKIEN kommune nå

83
eneboliger til salgs

5.3M

5 027 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

73
dager

Eneboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

122
eneboliger solgt

4.1M

4 032 000 Prisantydning i snitt

4 001 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

52
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

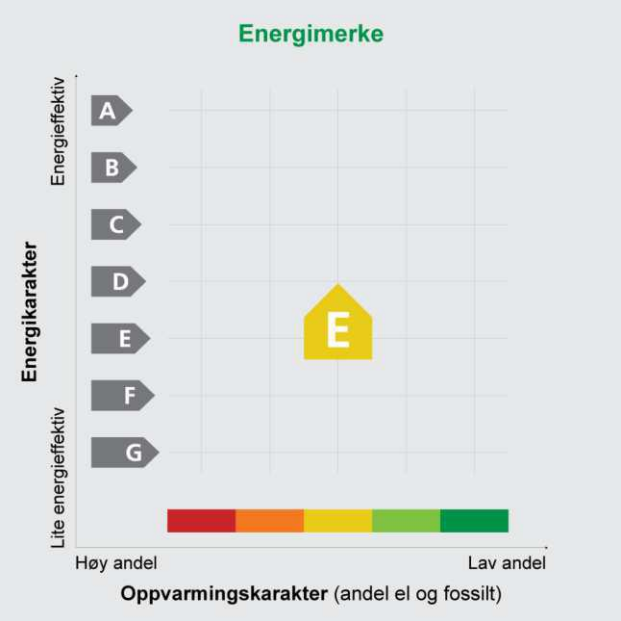
26 343 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

24 470 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd

23 720 Strømdallia 18 Totalpris 3 890 000

ENERGIATTEST

Adresse	Strømdallia 18
Postnr	3726
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	695
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	8452822
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1385660
Dato	22.04.2022



Innmeldt av	Trond Bråthen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 25 065 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 065 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 favner ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strømdallia 18
Postnr/Sted: 3726 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 22.04.2022 09:23:30
Energimerkenummer: A2022-1385660
Ansvarlig for energiattesten: Trond Bråthen
Energimerking er utført av: Trond Bråthen

Gnr: 1
Bnr: 695
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 8452822

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR. 18	Beregnet areal	782.1
Etablert dato	25.08.1983	Historisk oppgitt areal	783
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/695
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/695
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.08.1983	97-53		1/684 (-783), 1/695 (783)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563635.65	533044.45	0	Ja	782.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN HERMANN AUNE F250299*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Strømdallia 18 3726 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Strømdallia 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3726 SKIEN	Kirkesogn	05100502 Gulset og Skotfoss
Grunnkrets	1408 Søndre Hyniveg	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	5 Gulset		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8452822		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	13.11.1984
2	8505640		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	08.06.1998

1: Bygning 8452822: Enebolig (111), Tatt i bruk 13.11.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.03.1984	09.03.1984	
Tatt i bruk	13.11.1984	13.11.1984	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strømdallia 18	H0101	1/695	165	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	0	0	0
U01	0	79	0	79	0	0	0

2: Bygning 8505640: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 08.06.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.12.1997	10.12.1997	
Tatt i bruk	08.06.1998	05.02.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/695	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

Sentralbord 21507

SKIEN KOMMUNE

bygningsvesenet

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

med hjemmel i bygningslovens § 99.2.3. Gitt av bygningssjefen etter delegasjon fra bygningsrådet, godkjent av komm.- og arbeidsdepartementet 4. okt. 1976.

ANSVARSHAVENDE

IR/1sl.
Buer & Buer A/S v/O.J.Jensen
Bedriftsvn. 6 c,
~~3700 Skien.~~

BYGGEMELDING INNK: 6.1.84.

Eiendom: Strømdallia 18, gnr.1 bnr. 695

Sone: Gjerpen

Eier: Sven Erik Abrahamsen

Arbeidets art: Enebolig

Godkjent: 10.1.1984.

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn.
Innflytting/bruk tillates.
Gjenstående arbeider:

1. Innredning av bad i underetg.
2. Balkong, event. oppfylt terrasse utenfor stuedør mot syd. (Døren må holdes avlåst.)
3. Rekkverk på forstøtningsmur og trapp til hovedinngang.

Arbeidet må være utført innen 1.4.1985.

Kopi: Sven Erik Abrahamsen, Strømdallia 18,3700 Skien.
Bykassa, avg.pl. vann og kloakk, red.br.areal 163 m^2.
Brannvesenet.

Skien,
13.12.1984.

Arnt Reppesgård
bygningssjef
/Ivar Rosland

Einar Wøien

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedkommende - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKIEN KOMMUNE

Trond Bråten

Strømdallia 18
3726 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	13/03031-4	18.08.2014

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	04.06. 2013 i sak 532/13
Gårds- og bruksnummer:	1/695
Byggested (adresse):	Strømdallia 18
Tiltakstype:	Påbygg (tak over terrasse)
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	8452822
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 04.07. 2014.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

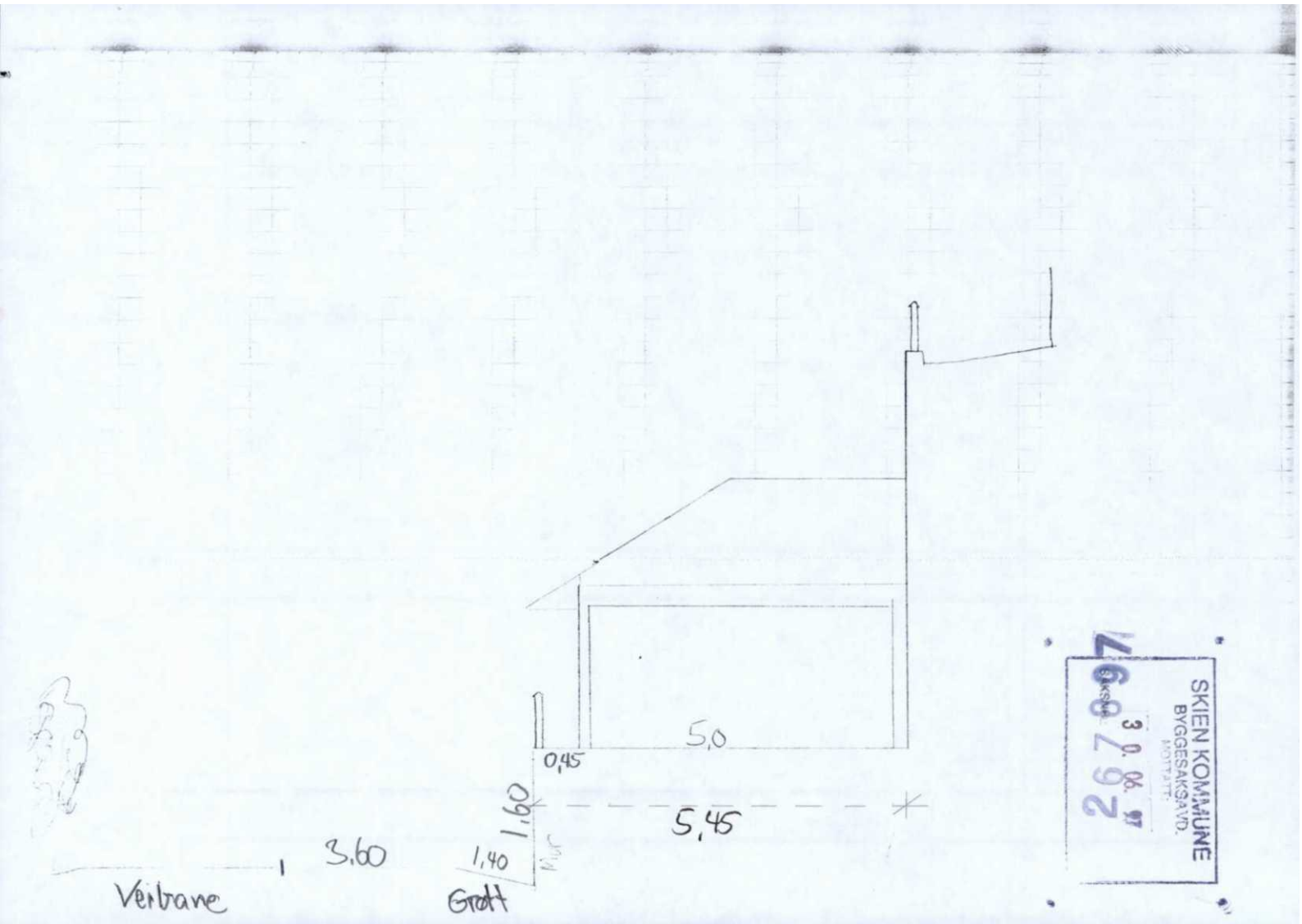
Kopi til:
Eiendomsskatt, brannsjefen og L. L. Svanberg (alle her)

Med hilsen

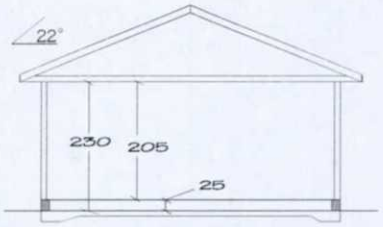
Arni Gautur Arason
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
Faks: +47 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

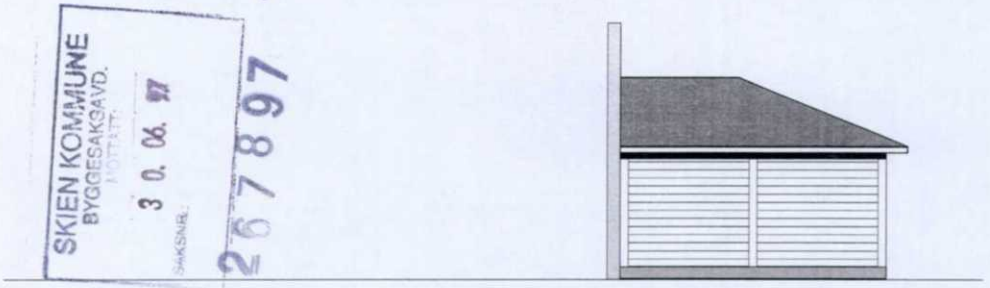


SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
30. 06. 97
97 0697

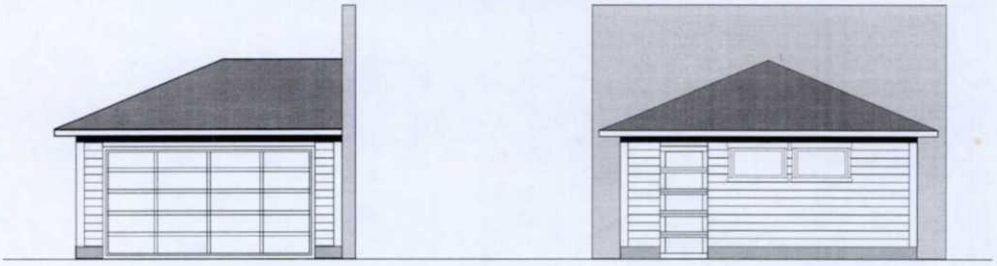


SNITT

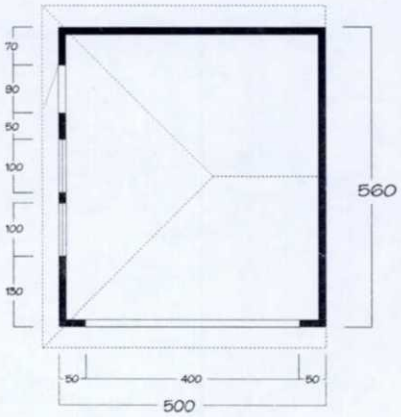
SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
30. 06. 97
267897



FASADETEGNINGER



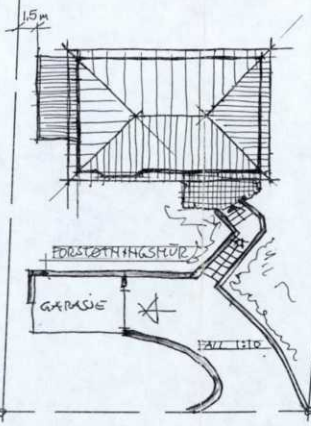
PLANTEGNING



M 1:100

Pors-Garasje type 560 B Valm	
Byggherre: Trond Bråthen	
Byggested: Strømdallia 18	
Kommune: Skien	
Dato: 10.02.97	

PORS-GARASJEN
Et produkt fra **NORSK TRE AS**
Elvegata 22 - Lahelle - Porsgrunn
Tlf. 35 55 69 20

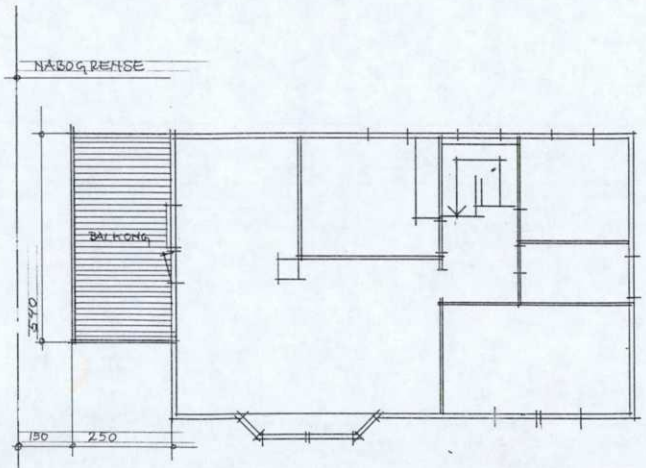


SKIEN KOMMUNE
15 AUG. 1984

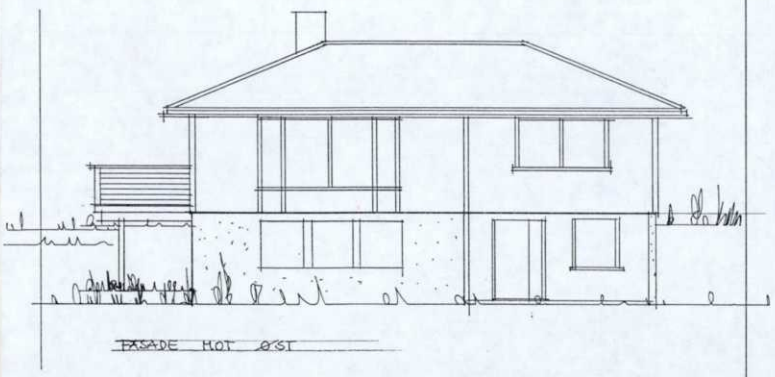
B|B HUS
BUER & BUER
Bedriftsveien 6C
3700 Skien - tlf 035/97750

FORSLAG TIL GARASJEPLASSERING O. FORSTØTNINGSMUR
S. E. ABRAHAMSEN

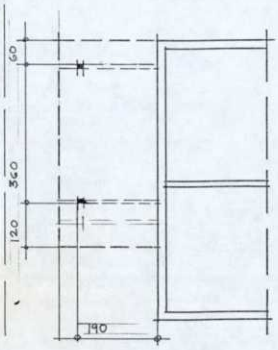
1:250 9.8.84



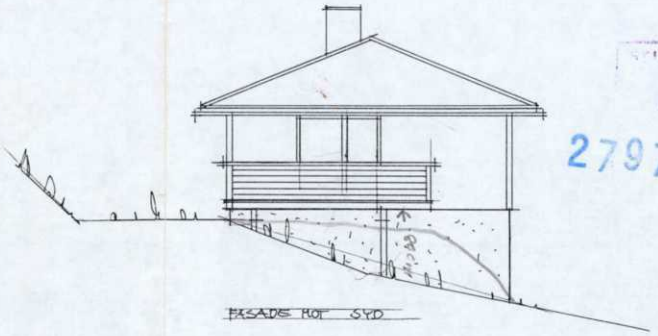
PLAN 1 ETG



FASADE MOT ØST



PLAN FUNDAMENT



FASADE MOT SYD

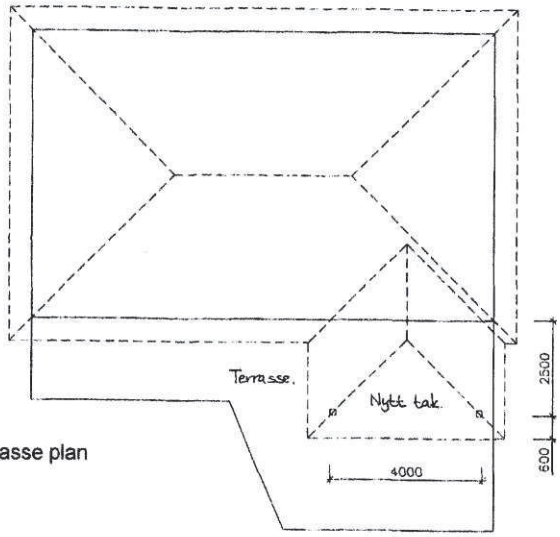
SKIEN KOMMUNE
15 AUG. 1984
279784

G.E. ABRAHAMSEN RØNNINGJORDET	1:100	9.8.84	

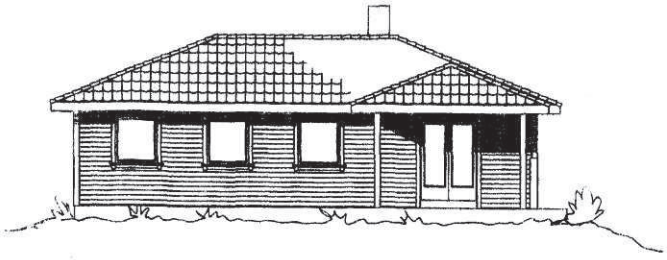
BUER & BUER A/S
Bedriftsveien 6C
3700 Skien - tlf 035/97750

26 APR 2013

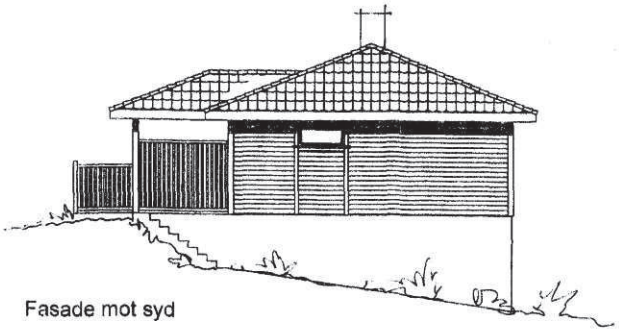
E-1



Terrasse plan



Fasade mot vest



Fasade mot syd

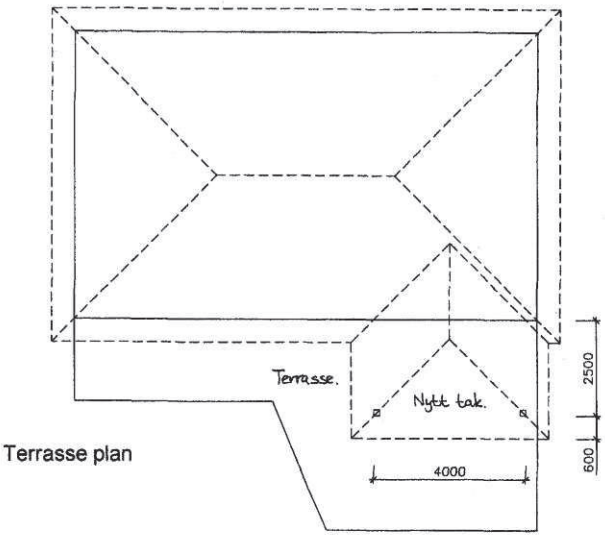
NYTT TAK OVER TERRASSE

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:		1 / 695	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER		TROND BRÅTEN	TEGNET DATO:	27.04.04
ADRESSE:		Strømdalliа 18 3726 Skien	TEGNET AV:	MJahren
TEGN. INNH:		Plan og fasader	UNDERSKRIFT:	

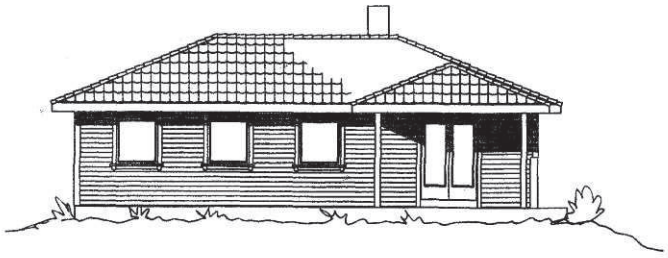
Arkitektkontoret Morten Jahren
Vestre Gulset 159 3742 SKIEN
35536005 / 91708416 m.jah@online.no

TEGNINGENS NUMMER: 07046 REV.

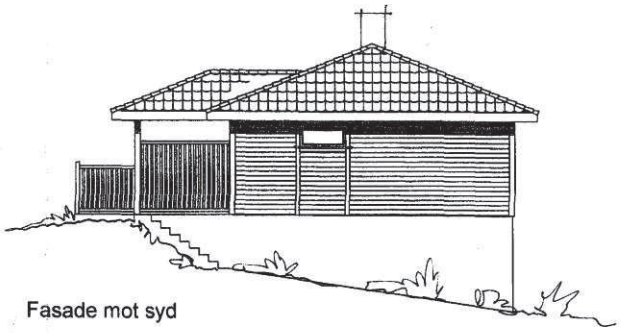
26 APR 2013



Terrasse plan



Fasade mot vest



Fasade mot syd

NYTT TAK OVER TERRASSE

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:		1 / 695	MALESTOKK:	1:100	
TILTAKSHAVER		TROND BRATEN	TEGNET DATO:	27.04.04	
ADRESSE:		Strømdallia 18 3726 Skien	TEGNET AV:	MJahren	
TEGN. INNH:		Plan og Fasader	UNDERSKRIFT:		

Arkitektkontoret Morten Jahren
Vestre Gulset 159 3742 SKIEN
35536005 / 91708416 m-jah@online.no

TEGNINGENS NUMMER: 07046 REV.

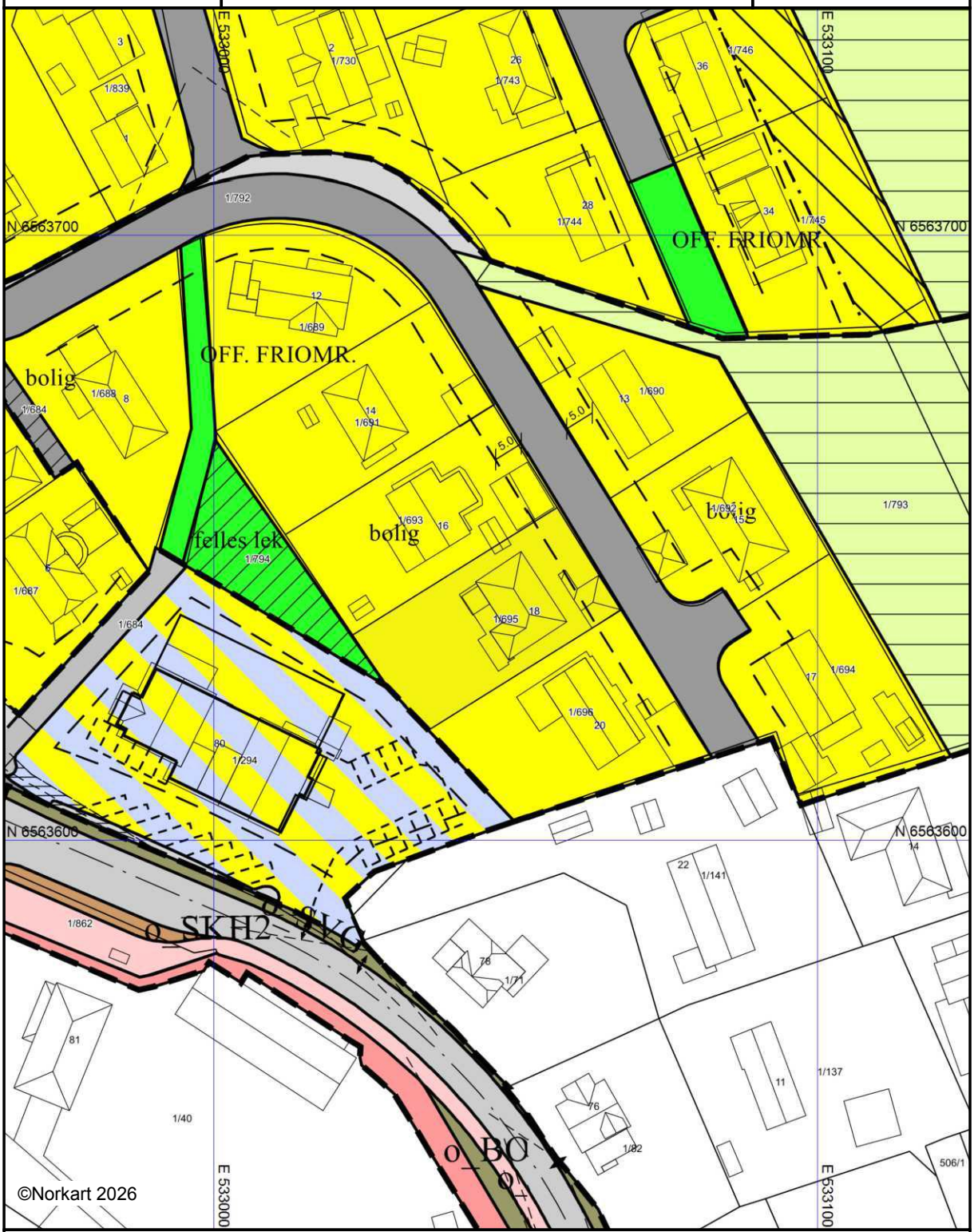
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 1/695
Adresse: Strømdallia 18
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

Strømdallia 18

Nabolaget Hyniveg - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige

SKOLER

Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	13 min 0.9 km	
Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km	
Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	4 min 2 km	
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min 2.9 km	
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 3.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømdaljordet Linje M1, M1N, P10	13 min 1 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	

BARNEHAGER

Tiedemannsjordet barnehage (0-5 år... 44 barn	16 min 1.2 km	
Lillefot barnehage (0-5 år) 73 barn	16 min 1.3 km	
Kollmyr barnehage (1-5 år) 53 barn	21 min 1.7 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Gulset	14 min
Kiwi Gulset	16 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Gulsetsenteret	17 min
Apotek 1 Gulset	16 min
Skien Vinmonopol	6 min

SPORT

Strømdal/Gulset ballbaner	4 min
Gulset ungdomsskole	15 min
SKY Fitness Skien	6 min
SKY Fitness Gulsethallen	6 min

«Vi har en fin utsikt og stille, rolig og kort vei til alt. Bra for barna»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

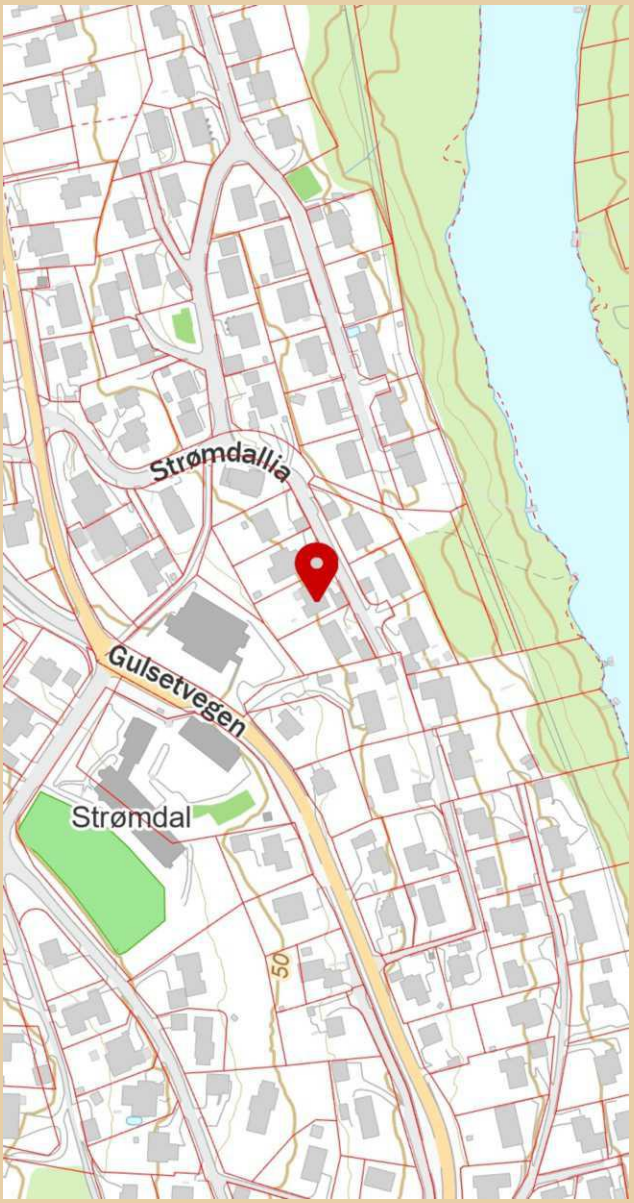
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

Strømdallia 18

Nabolaget Hyniveg - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige

SKOLER

Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	13 min 0.9 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	4 min 2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 91 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min 2.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Gulsetsenteret	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømdaljordet Linje M1, M1N, P10	13 min 1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

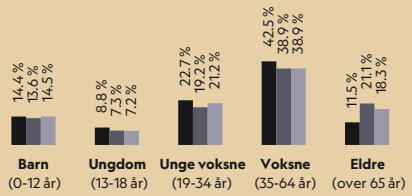
BARNEHAGER

Tiedemannsjordet barnehage (0-5 år) 44 barn	16 min 1.2 km
Lillefot barnehage (0-5 år) 73 barn	16 min 1.3 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 53 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gulset	14 min
Kiwi Gulset	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hyniveg	704	282
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Strømdal/Gulset ballbaner	4 min
Gulset ungdomsskole	15 min
SKY Fitness Skien	6 min
SKY Fitness Gulsethallen	6 min

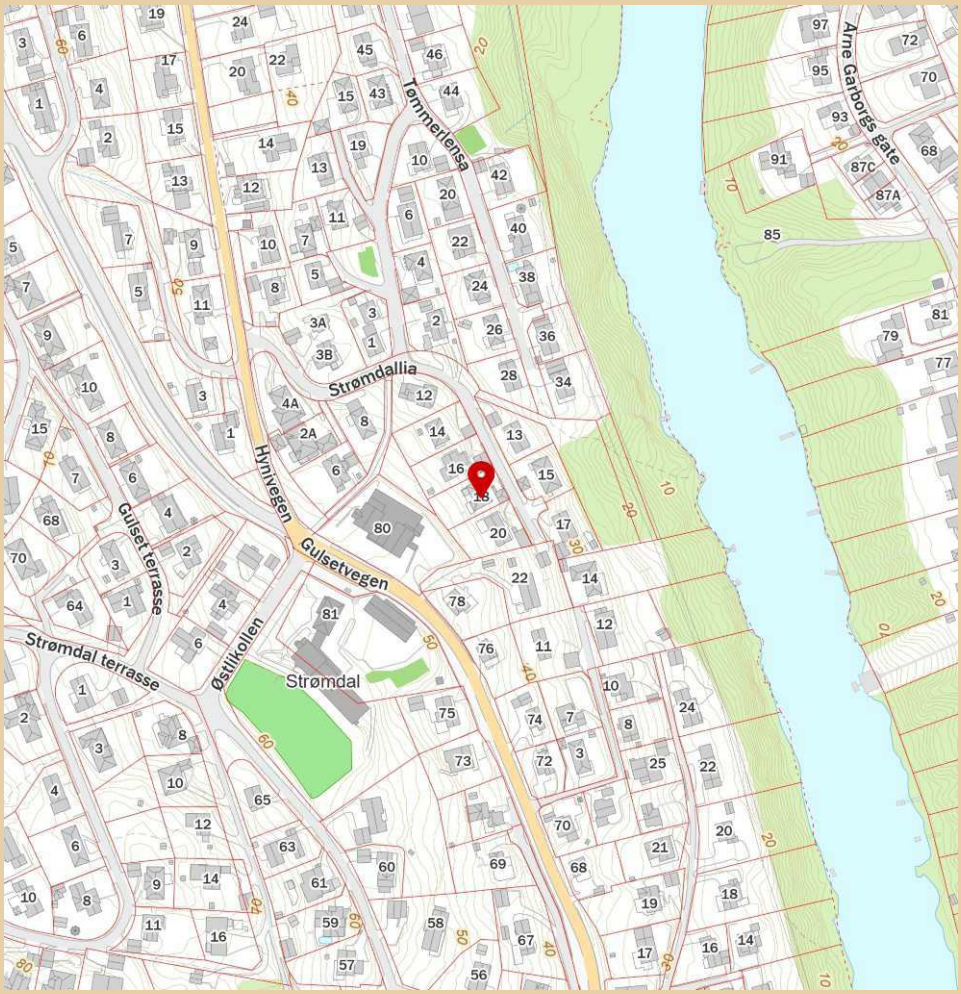
«Vi har en fin utsikt og stille, rolig og kort vei til alt. Bra for barna»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Strømdallia 18

Nabolaget Hyniveg - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige

SKOLER

Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	13 min 0.9 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	4 min 2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	6 min 2.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min 2.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømdaljordet Linje M1, M1N, P10	13 min 1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

BARNEHAGER

Tiedemannsjordet barnehage (0-5 år... 44 barn	16 min 1.2 km
Lillefot barnehage (0-5 år) 73 barn	16 min 1.3 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 53 barn	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gulset	14 min
Kiwi Gulset	16 min

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

VARER/TJENESTER

Gulsetsenteret	17 min
Apotek 1 Gulset	16 min
Skien Vinmonopol	6 min

SPORT

Strømdal/Gulset ballbaner	4 min
Gulset ungdomsskole	15 min
SKY Fitness Skien	6 min
SKY Fitness Gulsethallen	6 min

«Vi har en fin utsikt og stille, rolig og kort vei til alt. Bra for barna»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

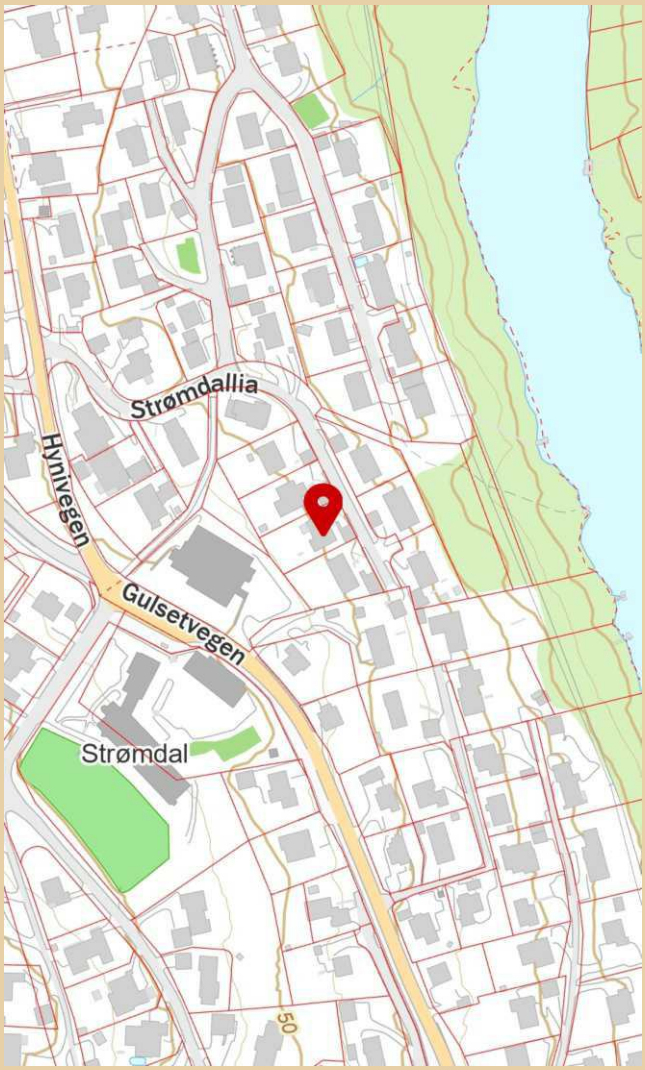
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

Skien kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 1/695
Adresse: Strømdallia 18
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strømdallia 18, 3726 Skien
Gnr. 1, Bnr. 695, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260106

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 941 71 604

E-post: carine.p.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
