NORDVIK

Parkvegen 8B

3 soverom | 154 kvm | Enebolig



Velkommen til

Parkvegen 8B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
84	Vedlegg
89	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende enebolig med lettstelt tomt. Solrike terrasser rundt boligen. Skiftet tak, vinduer, drenering mm.

Prisantydning	**3 980 000,-**
Omkostninger	**100 880,-**
Totalpris	**4 080 880,-**
BRA-i	**154 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Rising, ca. 3 km. nord for Skien sentrum. Vestvendt beliggenhet med gode solforhold på terrassen. Kort gangavstand til skoler (Gjerpen barne- og ungdomsskole) samt butikker (Spar og Kiwi).

Det er innredet sokkeletasje med egen inngang. Her er det god takhøyde og rømningsvei er ivaretatt, men det er ikke søkt bruksendring hos kommunen.

Boligen ble vesentlig renovert i 2012, og følgende ble utført:

- Ny drenering rundt boligen.
- Alle vinduer og dører er skiftet
- Nytt tak (belegg, sløyfer, lekter, dobbeltkrummet takstein samt vindskier og beslag)
- Ny terrasse med trapp
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt røropplegg (rør-i-rør system).
- Ny kledning og isolasjon på sydveggen.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 91 kvm



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm




























SALT

















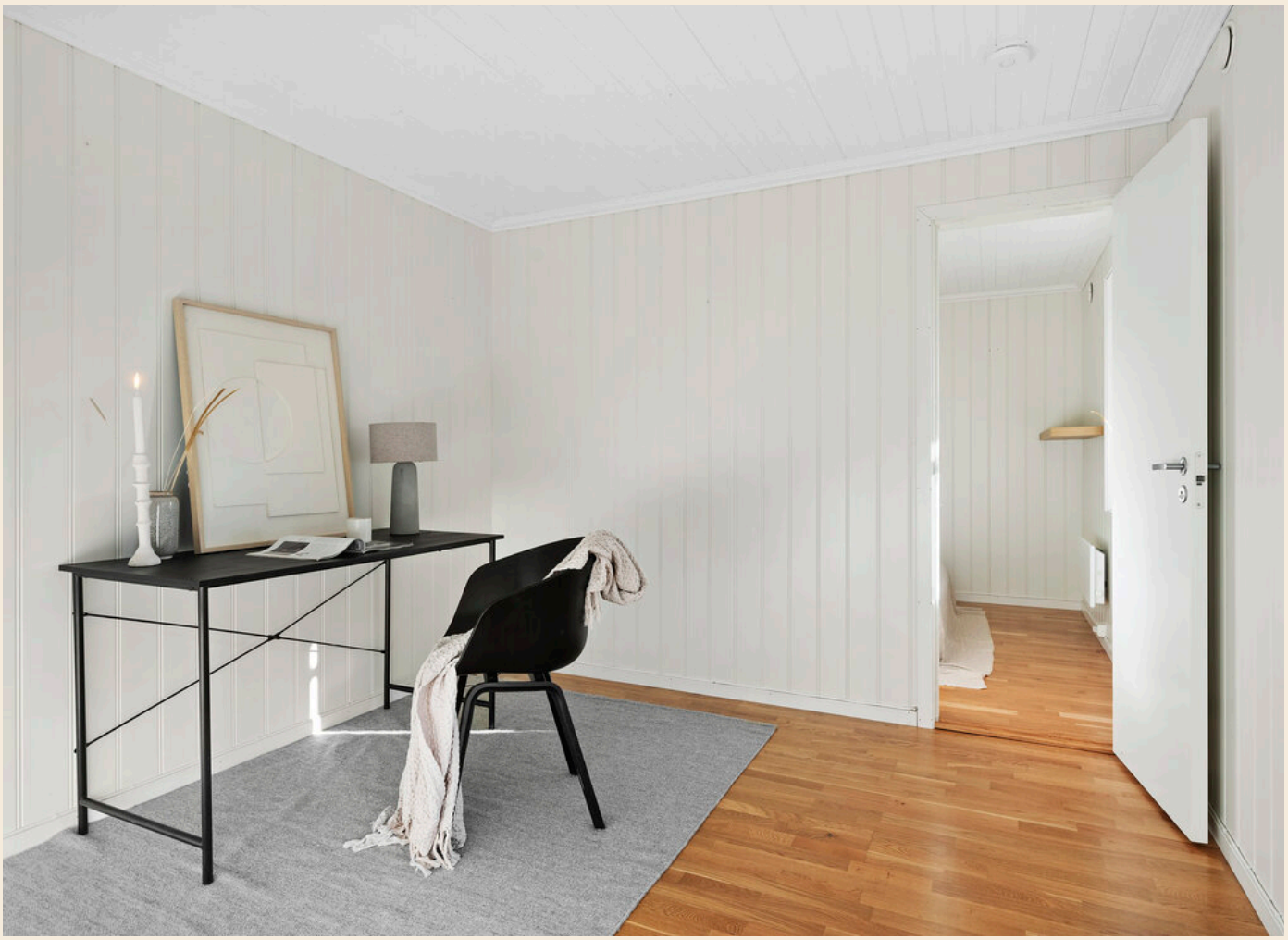


























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0023/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Parkvegen 8B, 3716 SKIEN
Gnr 58, bnr 220 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Nils-Tore Olsen
Lise Lotte Bjåland

Kjøpesum og omkostninger
3 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 080 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 100 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1967

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 154 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 85 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 74 kvm.
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 85 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i 1. etasje er en terrasse med veranda på 3 av boligens sider, samt en platting og en veranda mot hovedveien.

Innhold
1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom og baderom
U. etasje: Entré/gang, trapperom, kjellerstue/soverom, 2 soverom, baderom, vaskerom og garasje. (Oppholdsrom ikke godkjent til varig opphold - bruksendring).

Standard
Velkommen til Parkvegen 8b!

Dette er en trivelig og pen enebolig over 2 etasjer, med praktiske romløsninger i begge etasjer. Fra carport er det inngang til boligens underetasje, som inneholder baderom, vaskerom, kjellerstue og boder. Det er også inngang på baksiden av huset. Videre er det trapp opp til hovedetasjen, som inneholder stue, kjøkken, soverom og baderom.

Stuen er malt i en lun farge, og har plass til både sofagruppe og stor spisestue. Vedovn med glassfelt srøger for hyggelig stemning og god oppvarming av denne etasjen. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkkenet. Utgang til veranda som vender mot nordvest, med god plass til utemøbler.

Kjøkkenet har en tidløs og stilren innredning med hvite slette fronter og overskap til tak. Laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Praktiske plater på vegg ved kokesonen og kjøkkenvasken.

Det er 2 baderom + vaskerom i denne boligen, ett baderom i hver etasje.
Baderommet i 1. etasje har nøytrale fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Romslig baderomsinnredning med skuffer og overliggende, heldekkende servant. Speilskap med god oppbevaringsplass i tillegg til høyskap. Gulvstående toalett. Dusjhjørne med glassvegger.
Baderommet i underetasjen har også nøytrale fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Servantskap med overliggende servant samt speilskap. Gulvstående toalett og dusjkabinett.
Fra flislagt bod, er det inngang til vaskerom, med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsberedere og rør-i-rør skap. Det er rikelig med oppbevaringsplass i stor og praktisk skyvedørsgarderobe i boden.

Det er 5 soverom i denne boligen, fordelt med tre i hovedetasjen og to i underetasjen. Soverommene er romslige, med god plass til brede senger og tilhørende soveromsmøbler.
Kjellerstuen er i dag innredet med sofagruppe og hvilestol. Opprinnelige tegninger av boligens underetasje viser boder og disp rom. Underetasjen er i dag innredet med soverom, baderom/vaskerom og kjellerstue. Dette er ikke bruksendret og følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Parkering
Parkering i integrert garasje og asfaltert gårdsplass.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er utført arbeid på bad/våtrom, utført av Arai Eiendom AS
- Det er utført reparasjoner på tak; takstein: Arai (Holding) Eiendom AS, ny pipehatt (2023): Argus Blikk. Garasjegulv: Terje Gravklev Garasjeport: Norsk Tre
- Drenering utført av Arai (Holding) Eiendom AS
- Nytt elektrisk anlegg. Ifølge forrige eier er det utført av fagfolk. Utvendig lys fra Brødrene Johnsen. Utvendig stikkontakter og over spisestue fra KL elektro
- Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2012
- Ifølge forrige eier er det gjort arbeid på vann og avløp, utført av fagfolk.
- Det er eller har vært feil ved bad, litt i tak over dusj i 1. etg.
- Det har vært tett sluk, men spylt opp.
- Har vært et par tilfeller av mus på loft.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

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

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Boligen er i noe grad rehabilitert av forrige eier i perioden 2011-2012. Det er ukjent om arbeider er utført av egeninnsats eller om det er benyttet fagfolk. Det er ikke fremkommet dokumentasjon på utførelse. Nåværende eier har utvidet uteområde med terrasse. Gulv i stue/kjøkken er rettet og det er lagt nyere laminat etter vannlekkasje fra pipehatt, dette var en forsikringssak som etter eiers opplysninger er utbedret. Det henvises til egenerklæring for mer detaljert informasjon. Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling. Det bør utføres radonmåling av sertifisert firma for å kartlegge boligens forekomster av radon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering
- Rom under terreng
- Yttervegger
- Skorstein over tak
- Takkonstruksjon og loft
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad i sokkel - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad i sokkel - Ventilasjon
- Våtrom: Vaskerom - Overflater
- Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom: Bad i 1.etasje - Overflater
- Våtrom: Bad i 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk

- Våtrom: Bad i 1.etasje - Ventilasjon
- Garasje

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Vaskerom hulltaking

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Vindu i kjellerstue/soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

- Innvendig trapp av lakkert tre med åpne opptrinn og rekkverk på en side. Det mangler håndrekke på vegg og er store åpninger mellom inntrinn og i rekkverk. Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet. Etter dagens krav skal rekkverk være 0,9m høyt, det skal ikke være åpninger i rekkverk, eller mellom inntrinn større enn 0,1m. Håndløper skal monteres på vegg. Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet. Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

- Rekkverket til terrasse er rett under 1m. Rekkverket er noe lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på begge baderom
- Vedovn med glassfelt i stuen
- Panelovner
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11.169 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 379,-pr. 2026

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

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 11.399,- pr år.
- Alarm fra Sector kr 499,- pr mnd.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Kr 7 082,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 930 568,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 722 273,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr: 3428976

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av Tv og internett fra Viken fiber. Det ligger også fiber fra Telenor ved husvegg.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 568 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og plenareal. Thujahekk rammer eiendommen pent inn.

Adkomst
Fra Skien sentrum, kjører du nordover mot Siljan. Når du har passert Kiwi/Wattenberg, tar du til venstre inn på Luksefjellvegen og følger vegen rett frem. Ta etter hvert til venstre, inn ved Spar butikken, og deretter 2. veg til venstre, inn Parkvegen. Følg vegen rett frem, og hold til venstre i enden. Du får gårdplassen rett frem og boligen ligger på høyre hånd. Boligen vil komme på din høyre side merket med "Til Salgs" plakat av Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Rising i Skien kommune. Meget barnevennlige omgivelser, og boligen ligger som siste huset i blindvei (bom). Det er kort avstand til Gjerpen barne- og ungdomsskole, samt Spar dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet. Boligen ligger med vestvendt hage og terrasse, og har svært gode solforhold. Landlig utsikt mot jordene og over til Mæla og Petersborg i vest.

Skoler og barnehager
Skoler
Gjerpen barne- og ungdomsskole 0.8 km (skolekrets)
Bratsbergkleiva barneskole 2.7 km
Lunde barneskole 2.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole og gymnas 2.4 km
Skien videregående skole 3.9 km

Barnehager
Gjerpenshavna barnehage 1 km
Lundedalen barnehage 1.9 km
Falkum barnehage 1.9 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 28.02.1968. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Trapp fra veranda
2. Garasjeport og noen pussarbeider.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Opprinnelige tegninger av boligens underetasje viser boder og disp rom. Underetasjen er i dag innredet med soverom, baderom/vaskerom og kjellerstue. Dette er ikke bruksendret og følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Det er avvik på fasade fra originale byggetegninger til hvordan boligen er i dag, herunder:
- Satt inn vindu til høyre for inngangspartiet bak huset.
- Utgravd i front av huset, og laget garasje.
- Satt inn større vinduer i underetasjen.
- Etablert veranda og carport

Det foreligger ikke noen søknader, tillatelser eller ferdigattester for disse tiltakene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Det gjøres oppmerksom på at kommunal vannledning går over eiendommens gårdsplass/kjørevei. Adkomst via privat vei.

Eiendommen har adkomst over privat vei, gnr/bnr 58/389 og 58/221. Rettigheten er tinglyst. Utgifter til vedlikehold og brøyting av veistrekningen 58/221 betales med 1/4 på hver av eiendommen gnr/bnr 58/220-221-322-389. Det er en felles snøfreser til disposisjon som pr i dag står ved denne boligens garasje.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, rød sone og gul sone, og er en del av kommuneplanens arealdel, datert 02.05.2024.

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Gnr 58, bnr 3 med flere, sone Gjerpen ", datert (28.8.1986), og er regulert til boliger.

Eiendommen tilhører reguleringsplan "bebyggelsesplan for Nordre Rising", datert 23.06.1998.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Best. om vann/kloakkledn
26.03.2014 - Dokumentnr: 248297
Denne eiendommen, gnr/bnr 58/220 har rett til å etablering/tilknytning og vedlikehold av vann og avløpsanlegg over gnr/bnr 58/389 og 58/221. Eiendom med gnr/bnr 58/389 (naboeiendom) har samme rettigheter over denne eiendommen, gnr/bnr 58/220.

Bestemmelse om veg
26.03.2014 - Dokumentnr: 248320
Denne eiendommen, gnr/bnr 58/220 har vegrett over gnr/bnr 58/389 og 58/221 frem til offentlig veg. Det skal maksimalt være 2 aktive biler.
Eiendom (naboeiendom) gnr/bnr 58/322 har vegrett over gnr/bnr 58/220, 58/389 og 58/221 frem til offentlig veg. Det skal maksimalt være 2 aktive biler.
Eiendom (naboeiendom) gnr/bnr 58/389 har vegrett over gnr/bnr 58/220 og 58/221 frem til offentlig veg. Det skal maksimalt være 2 aktive biler.
Utgifter til vedlikehold og brøyting skal fordeles på disse 4 eiendommene.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 58/2 i 1964 og 58/389 2014, i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (veil. kr. 21.900,-) kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (veil kr. 3900,-/visning)stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone ca. kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 118 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. mars 2026

Megler
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Megler 2
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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

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

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

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

Parkvegen 8B

Nabolaget Rising/Grini - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km	
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 347 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km	
Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km	
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 279 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km	
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	5 min 2.4 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	5 min 2.4 km	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	9 min 3.9 km	

Offentlig transport

Rising Linje P6	5 min 0.4 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	16 min 1.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	52 min	

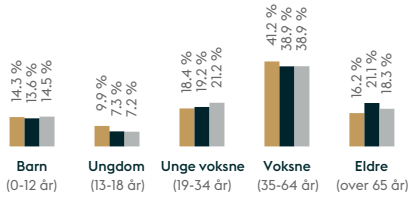
Barnehager

Gjerpenshavna barnehage (1-5 å... 78 barn	11 min 1 km	
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	22 min 1.9 km	
Falkum barnehage (1-5 år) 73 barn	22 min 1.9 km	

Dagligvare

Spar Rising	5 min
Kiwi Risingveien	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rising/Grini	1 824	811
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

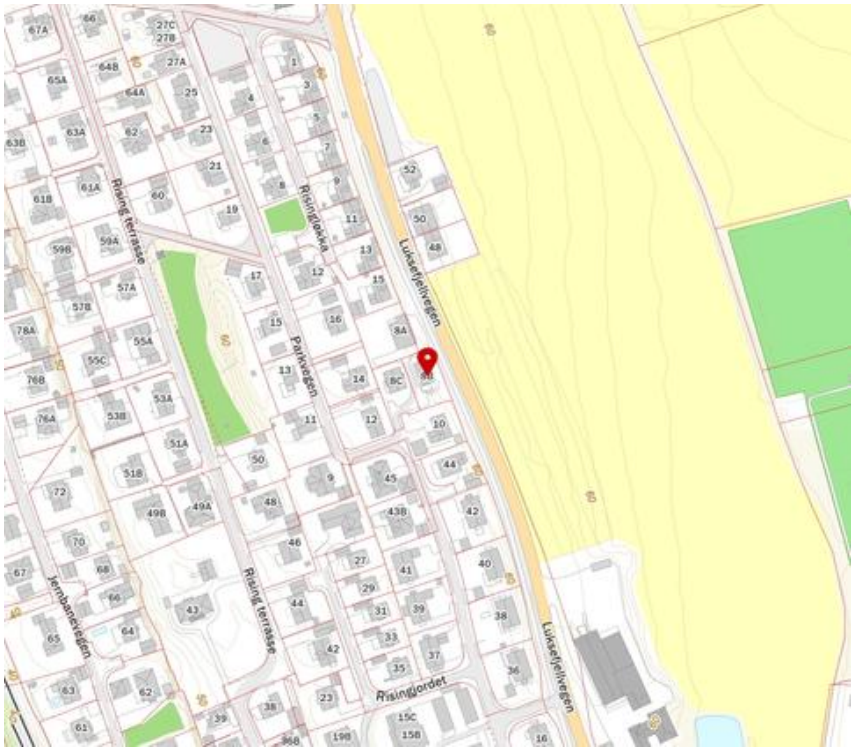
Sport

Gjerpenhallen flerbrukshall	9 min
Gjerpen idrettsanlegg	11 min
Family Sports Club Sprek Friti...	5 min
SKY Fitness Skien	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 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

Parkvegen 8 B
3716 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1967
BRA:	171 m^2
BRA-i:	154 m^2
Rapportdato:	9.2.2026 (Gyldig til 9.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	15	0	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39716

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Selv om det er utført store oppgradering etter byggetid, har boligen fremdeles eldre komponenter og ledningstrekk. Stedvis er det løse ledninger. Det foreligger begrenset med dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 er satt da knotteplast har avvik og det er målt fukt i innforet konstruksjon.
Rom under terreng	TG2 settes på bakgrunn av begrenset ventilasjon og påvist fukt.
Yttervegger	TG2 er satt da det er mye originale paneler med slitasje og at kledningen ikke er luftet.
Skorstein over tak	TG2 settes da det er målt fukt i undertak ved pipegjennomføring, det er behov for tiltak.
Takkonstruksjon og loft	TG2 er satt på grunn av oppbygging etter tidligere standard, og målt fukt på befaringsdagen.
Ventilasjon	Kun åpning av vindu for ventilering av oppholdsrom gir etter krav i NS3600 TG2.
Våtrom: Bad i sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad i sokkel - Ventilasjon	Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG2 er satt på bakgrunn av mangler på overflate.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og registrerte avvik på tettesjikt, derav er det økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	TG2 settes da rommet har manglende ventilering.
Våtrom: Bad i 1.etasje - Overflater	TG2 er satt på bakgrunn av utilfredstillende fall og synlige skader.
Våtrom: Bad i 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad i 1.etasje - Ventilasjon	TG2 settes da rommet har kun naturlig ventilering og det er fuktmerker i taket.
Garasje	TG2 settes da garasje har slitasje utover normalen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	Hulltaking er ikke aktuelt da vaskerommet ikke har vanninnstallasjon med betydelig vannsøl.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i kjellerstue/soverom er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp av lakkert tre med åpne opptrinn og rekkverk på en side.
Det mangler håndrekke på vegg og er store åpninger mellom inntrinn og i rekkverk.

Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Etter dagens krav skal rekkverk være 0,9m høyt, det skal ikke være åpninger i rekkverk, eller mellom inntrinn større enn 0,1m.
Håndløper skal monteres på vegg.

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet. Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket til terrasse er rett under 1m.
Rekkverket er noe lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.2.2026	**9.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Lise Lotte Bjåland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Nils-Tore Olsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Bjørnar Krogh**	Telefon:	**47655088**
Firma:	**Skien takst AS**	Epost:	**bjornar@skientakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If**		



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Parkvegen 8 B, 3716 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**58**	Bruksnr:	**220**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1967** - Byggeår er hentete fra Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Vei inn til bolig er privat, ny eier bør sette seg inn i eventuelle tinglyste bruksretter eller vedlikeholdsplikt.

Boligen er i noe grad rehabilitert av forrige eier i perioden 2011-2012. Det er ukjent om arbeider er utført av egeninnsats eller om det er benyttet fagfolk. Det er ikke fremkommet dokumentasjon på utførelse.
Nåværende eier har utvidet uteområde med terrasse. Gulv i stue/kjøkken er rettet og det er lagt nyere laminat etter vannlekkasje fra pipehatt, dette var en forsikringssak som etter eiers opplysninger er utbedret.
Det henvises til egenerklæring for mer detaljert informasjon.

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.
Det bør utføres radonmåling av sertifisert firma for å kartlegge boligens forekomster av radon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Montering av ny pipehatt. Selger opplyser at arbeidet er utført av fagfolk.	Nei
Nyere tid-2026.	Brødrene Johnsen har montert nye lys ute, KL elektro har montert utvendige stikkontakter og over spisestue. Til opplysning ligger det samsvarserklæringer i boligmappa.no fra perioden 2014-2021.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	**91**	**74** Romfordeling: Entré/gang, bad, 2 soverom, gang m/trapp, kjellerstue/soverom og vaskerom m/garderobe.	**17** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
1. etasje	**80**	**80** Romfordeling: Entré/gang, 3 soverom, bad, stue/kjøkken m/spisekrok.	**0**	**0**	**85**
Totalt m²	**171**	**154**	**17**	**0**	**85**

Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en terrasse med veranda på 3 av boligens sider, samt en platting og en veranda mot hovedveien.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Avvik på topplist.



Takvann er ført vekk via rør i grunnen, knotteplast har avvik. Det er noe fallende terreng mot bolig.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Drenering opplyses i tidligere salgspapirer å være skiftet i 2012, det er etablert ny knotteplast på mur og med drensledning til kum.
Det er ikke fremkommet dokumentasjon på tiltaket.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering og fuktsikring er fra 2012. Synlig knotteplast på store deler av grunnmuren. Takvann er ledet vekk fra bolig via rør.
Tilbakefylte masser bør være av drenerende pukk eller lignende. Etter tid vil rør i grunn tette seg og dreneringen vil ikke lenger fungere optimalt.
Slik drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Av merknader:
- Knotteplast har synlige avvik og sprekker. er av jordholdige masser.
- Ved innvendig hulltaking og fuktmåling er det målt fukt i treverk som er over faregrensen for skadeutvikling.
- Stedvis er det noe fallende terreng mot grunnmur, utførelsen utsetter fuktsikring og rom under terreng for fuktpåkjenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er anbefalt å utbedre knotteplast slik at denne fungerer optimalt. Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.
På grunn av at det er registrert avvik kan ikke tiltak utelukkes i fremtiden.
Når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om, følg med på innvendig overflater mot terreng for å se etter betydelige svekkelser på fuktsikring.

6.2 Grunnmur og fundament



Horisontale riss og malingsavflassing.



Horisontal sprekk som bør pusses igjen.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Grunnmur av lettklinkerblokker, eller lignende som er utvendig pusset.
Det er registrert mindre sprekker og avvik. Ingen vesentlige skader som indikerer bevegelser i grunn. Muren fremstår som stabil.

Det er riss og mindre sprekker i muren. Sprekker/riss bør tettes for å hindre vanninntrenging og frostspreng.
Til opplysning har murer med høy oppnådd alder behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.



6.3 Rom under terreng



Kjellerstue/soverom med begrenset ventilering.

Type rom under terreng	Innredet
Sokkelen er innredet med oppholdsrom og våtrom. Gulver har parkett i overflaten. Yttervegger av malt mur og trevegger som er innforet og isolert. Det er malte paneler i taket.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble innredet i 2012.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.
Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Stort soverom kan kun ventileres via åpning av vindu, her er det noe innestengt luft.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp og ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Det er målt 20% fukt i svill, dette betyr at treverket er fuktig.

TG2 settes på bakgrunn av begrenset ventilasjon og påvist fukt.



Fuktmåling i hull tatt på vegg under trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke rom under terreng og drenering for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Til informasjon bør innredning av sopkkel gjøres etter Byggforsk sine detaljblad for rom under terreng.
Ventilering bør økes. På sommerhalvåret vil fuktig luft utenfra kondensere på kalde flater men utover høsten vil det være behov for mer luftgjennomstrømming.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Repos og trapp har noe skjevhet.

Type	Terrasse

Terrasse over garasje med trapp og rekkverk i tre. Levegg med panel.

Nyere terrasse på langside av huset og veranda på kortside mot nord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse av impregnert materiale med trapp til terreng og levegg er fra ca 2012.
Nåværende eier har utvidet terrassen i nyere tid, det er en veranda mot nord med ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart



Slitasje på trevirke.



Ukjent fundamentering.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Garasjetak er tekket med sarnafil eller lignende tettesjikt. Det er ikke mullig å kontrollere oppkant mot vegg og fallforhold, men det er ikke avdekket lekkasjer i underliggende garasje.

Fundamenter til nyere terrasse er ukjent da disse er skjult av bark. Det er ikke påvist svikt eller store skjevheter.

Det er noe skjevhet ved levegg og trapp til terreng, trapp mangler fundament på vanger. Veranda har slitasje og begroing på tekking av pappshingel.

Det er ikke påvist fukt eller råteskader og det gis tilstandsgrad 1 på konstruksjoner med normal slitasje.

Ny eier kan rette opp trapp og etablere fundamenter om ønskelig, videre er det behov for normalt vedlikehold.

6.5 Balkong, terrasse, platting





Type	Annet
Markterrasse og veranda med plasttak ved inngangspartiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det er ikke registrert vesentlige skjevheter eller tegn på svikt utover normal slitasje.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass fra ca 2011. 2 stk ytterdører med glassfelt og dobbel terrassedør med 3- lags glass fra 2021.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja







Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

2 fløyet terrassedør er noe trang og bør smøres opp og justeres. Utover dette er det normal bruksslitasje.

Vinduer og dører er i god stand, det er gjort bemerkninger på omramming til vinduer og dører. Avviket er nærmere beskrevet under punktet yttervegger.





6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etter opplysninger i tidligere salgspapirer er det byttet isolasjon i ytterveggene, og byttet kledning mot sør.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei



Slitte paneler med sprekker.



Vannbrett uten beslag og lite fall fra vegg.

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som har ca 100mm isolasjon.
Utvendig panelt med liggende kledning, samt noe stående tømmermannskledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad og oppsprekking av paneler.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.
Det er registrert etterlatenskaper etter mus på kjøkken.

Omramming utvendig på vinduer er original, slitt og uten beslag på vannbrett. Det er registrert dårlig fall på vannbrett fra vegg.
Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.
Det er ikke registrert råteskader nå, men det anbefales å følge med på konstruksjonen for symptomer på vanninntrenging og skader.

Belistning til vinduer har ikke tilstrekkelig dryppkant mot vannbrett. Treverk vil derfor suge opp tilgjengelig fukt og sprekke opp. Trepaneler rundt vinduer har slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Videre anbefales det generelt vedlikehold som skraping, vasking og maling. Skadet panel byttes ut med nytt lokalt.

Det er påregnelig med mindre tiltak og vedlikehold.
Det anbefales å ha heldekkende beslag på vannbrett. Spalter (dryppkant) ned mot vannbrett bør etableres.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.
Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.



Forholdsvis sterk slitasje på omramming til vinduer og dører.

6.8 Skorstein over tak



Fuktmerker i skjolder i område rundt pipe.

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Skorstein over tak er av teglstein fra byggeår. Det er etablert heldekkende pipebeslag over tak.

Selger opplyser at det har vært lekkasje på grunn av manglende fuging i overgang beslag/pipe. lekkasjen har blitt utbedret med heldekkende pipebeslag.

Ved kontroll på kaldloft er det registert fuktmerker og sverte i området rundt pipegjennomføring. Det er også målt fukt i undertak.
Fukt kan stamme fra utett pipe/beslag, eller kondensering av pipe på kaldt loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser anbefales.

Det er nødvendig med tiltak for å utbedre fukt/kondensproblematikk.



6.9 Takkonstruksjon og loft



Loft, det er kun 1 ventil.

Type takkonstruksjon	Saltak
Takverk av opprinnelig sperrer og rupanel som undertak. Det er kaldtloft med tilkomst via luke i himling med stige.	
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**

Eldre oppbygging uten dampsperre mot varm side, erfaringsmessig kan varm og fuktig luft trenge gjennom taket i underliggende etasje, fukt vil da kondensere på kalde overflater på loft.
Bjelkelaget er isolert med mineralull ettertidlligere standarder. Det er opprinnelig glassvatt i bjelkelag og etterisolert med ca 70mm.
Ventilering skjer via ventil i 1 gavl, og via taktro med diffusjonsåpen duk.

TG2 er satt på grunn høy alder og oppbygging etter tidligere standard, med begrenset isolasjon og damsperre mot varm side.
Videre er det stedvis fuktmerker i undertak og takverk særlig ved pipegjennomføringer. Det er målt fukt på befaringsdagen.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring av målt fukt bør ses i sammenheng med tiltak gitt på skorstein over tak.
Eventuelt råteskadet trevirke må byttes ut med nytt.

Det er påregnelig med tiltak.
Ventilering av taket/loftet bør forbedres. Det bør etableres dampsperre mot varm side, gammel isolasjon bør byttes ut og isolasjonsmengde bør økes.



Tett gesims og isolasjon mot undertak.



Svertesopp i undertak.



Undertak er fuktig.

6.10 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taket er trolig fra ca 2012, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp av diffusjonsåpen duk.

Det var mye snø på befaringsdagen og kontroll er begrenset. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og materiale.

Jeg observerte normal slitasje og begroing etter alder på takstein.
For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.



6.11 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Gulvet er av laminat, vegger av panelplater og malt panel, med glassplate på vegg bak oppvaskkum og komfyrtopp.
Himling er av smartpanel.

Innredning fra HTH. Fonter er slette og er montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og enkel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap.

Det er ikke lagt opp til komfyrvakt over koketopp. Det er ikke etablert lekkasjesikring under oppvaskkum.

Utover dette er det normal slitasje og mindre avvik.



Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Til opplysning er ikke viften testet da det ikke er strøm på denne kursen.

Viften bør testes når dette er mulig.

Mindre avvik på sokkel.



Skapdør lukker ikke helt.



Påbegynnende slitasje i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.



6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er søknadstegninger fra 1964 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Sokkeletasje: Bodrom/disponible rom er i dag kjellerstue, 2 soverom, gang og våtrom. Garasje er tegnet inn på plantegning, men er feil plassert.
Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse for bruksendring av sokkel.

1. Etasje: Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning, det er ikke påvist åpenbare søknadspliktige tiltak.
Det er ikke fremkommet melding om tiltak/søknad om etablert terrasse/takterrasse på garasje.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det ligger midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, denne er datert 20.02.1968.
Det ligger ingen ferdigattest for boligen i kommunepakken.

Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vindu i kjellerstue/soverom er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp av lakkert tre med åpne opptrinn og rekkverk på en side.
Det mangler håndrekke på vegg og er store åpninger mellom inntrinn og i rekkverk.

Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Etter dagens krav skal rekkverk være 0,9m høyt, det skal ikke være åpninger i rekkverk, eller mellom inntrinn større enn 0,1m.
Håndløper skal monteres på vegg.

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet. Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket til terrasse er rett under 1m.
Rekkverket er noe lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er i følge tidligere salgspapirer skiftet i forbindelse med oppgradering av boligen i ca 2012.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Det er feil fall på rør bak varmtvannstank.



Hovedstamme er inne i kasse på bad.

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, stikkledning er opplyst byttet i ca 2012.

Røropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Hovedstamme er bygget inn kasse med flis på bad i sokkel.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er påvist lufting av kloakksystem over tak, lufterøret er av uisolert støpejernsrør.

Av mindre avvik:
Det er registrert feil fall på rør bak varmtvannstank. Rørene bør utbedres. Opprinnelig lufterør på loft bør byttes ut eller isoleres.



Lufterør på loft.

6.14 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2012.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Løs blandestokk.



Skapet mangler drensløsning.

Oppsummering av vannledninger TG-1

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av plast fra ca 2012.
Denne opplysningen er tatt fra tidligere salgspapirer.

Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på bad. Skapet har ikke påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Inne i skapet er det stoppekran på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

Av mindre avvik:
Det er registrert løs blandestokk som bør festes. Skap mangler drensløsning som bør utbedres, det er ikke umiddelbar fare for skader da skapet er montert på vegg av mur og det er sluk i rommet.
Det er registrert enkelte løse rør i boligen.
Ved bruk av vann i boligen vil det være små bevegelser i rør og koblinger, når det er dårlig festede (klamret) rør kan konsekvensen av bevegelse være lekkasjer. Vannrør må festes tilstrekkelig.



Enkelte løse rør som bør festes.

6.15 Elektrisk



Nyere skap og innmat.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er utført større arbeider på elanlegget rehabilitering av boligen i cirka 2014. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet i boligmappa.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei





Løs ledning.

Oppsummering av elektrisk

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

Nyere sikringsskap plassert på vaskerom. Anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere, det er ingen overspenningsvern.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

På grunn av høy oppnådd alder, utdaterte løsninger og at kapasitet kan være begrenset, bør ny eier påregne utskiftninger og oppgraderinger i fremtiden.
Erfaringsmessig kan det påløpe vesentlige kostnader ved utvidelser og vedlikehold på eldre elektriske anlegg.

6.16 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
2x200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Varmtvannstanker er montert på vaskerom med sluk.
Tankene er på ca 200 liter og er fra 2013 og ukjent alder på den eldste tanken.
Tankens strømforsyning er koblet via stikkontakter.

Fungerer med dagens tilstand.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på de fleste oppholdsrom.
Enkelte oppholdsrom har ikke klaffventil eller spalter i vindu for ventilering.
Kun åpning av vindu for ventilering av oppholdsrom gir etter krav i NS3600 TG2.

Det mangler ventileringsmulighet på stort soverom i sokkelen og soverom i 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

6.18 Våtrom: Bad i sokkel







Måling av fall på gulvet.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet er fra ca 2012, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Rommet har flislagte overflater på gulv og vegg. Det er varmekabel i gulvet. Himlingen er av malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Gulvet har fall som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Det er cirka 10 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, i tillegg er det etablert god oppkant på dørterskel. Overflatene på badet har ikke nevneverdige avvik og fungerer med dagens tilstand.	

Membran, tettesjikt og sluk

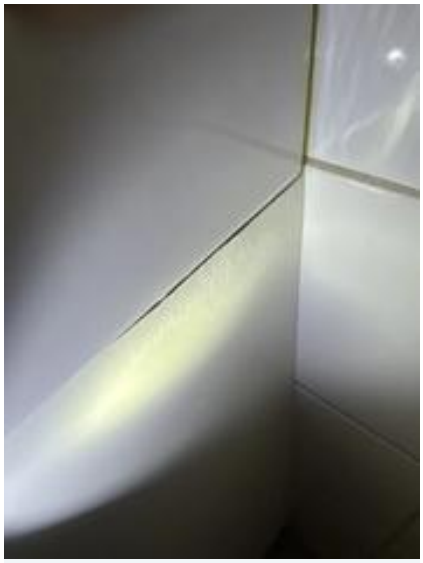
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



God oppkant på dørterskel.



Sluk under dusjkabinett.



Mindre fuktskader på innredning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er av plast og er plassert under dusjkabinett. Det er noe utfordrende å komme til for kontroll og rengjøring.
Det er ikke bekreftet tettesjikt under klemring. Sluket ser ikke ut til å være 2-delt og løsningen er ukjent for undertegnede.
Det minnes om at sluk og vannlås bør jevnlig renses og holdes åpne for god avrenning, og for å forhindre at vann flommer ut over gulv og potensielt lager skader.

Det følger ikke med noe dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Trolig smøremembran fra etableringsår.
Gjennomsnittlig brukstid på smøremembraner er 20 år, erfaringsmessig blir membraner harde og sprøe etter alder og bruksslitasje.
Riss, oppsprekking og utettheter kan forekomme. Badet er blitt 14 år og dette bør tas i betraktning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett, følge med på overflater for symptomer på utettheter og sørg for god avrenning til avløp og sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Noe påbegynnende fuktskader på servantskap på siden og på front.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, men det er ikke tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



Ingen målt fukt ved kontrollert område.

Oppsummering av fukt	TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.19 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Vaskerommet fra ca 2012, det forligger ingen dokumentasjon på membran. Badet har flis på gulv med oppkant på vegg. På veggene er det panelplater og malt mur. Himling er av malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Det er målt ca 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. TG2 settes da panelplater går helt ned til gulv og det mangler delvis plater på delevegg. Det er også fjernet sokkelflis forbindelse med montering av skyvedørsgarderobe.







Anbefalte tiltak overflater

Sokkelflis bør etableres på trevegger, fjernede sokkelflis bør monteres tilbake.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke bekreftet tettesjikt under klemring. Sluket ser ikke ut til å være 2-delt og løsningen er ukjent for undertegnede.
Oppkanter på vegger er mangelfulle og det er ingen synlig oppbrett av membran.

Det følger ikke med noe dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Trolig smøremembran fra etableringsår.
Gjennomsnittlig brukstid på smøremembraner er 20 år, erfaringsmessig blir membraner harde og sprøe etter alder og bruksslitasje.
Riss, oppsprekking og utettheter kan forekomme. vaskerommet er blitt 14 år og dette bør tas i betraktning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og registrerte avvik på tettesjikt, derav er det økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet fungerer i dag fordi vann fra vaskemaskin og vask går rett i avløpsrør. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk/avløp. På grunn av alder og påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at tettesjikt, gjennomføringer, slukløsningen eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade.

Ny eier bør påregne å renovere våtrommet på sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin samt tekniske installasjoner. Det er etablert skyvedørsgarderobe og noe innredning med skuffeskap på vegg, samt benkeskap med dobbel servant av stål og et greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei



Det er fjernet sokkelflis og det er ingen synlig membran.



Det er ikke målt fukt i rommet på kontrollert område.

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Noe slitasje på innredning og malingssøl på servant, men fungerer til sitt formål.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig ventilering og mangler tilstrekkelig spalte under dørblad for tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte og tilluft for å for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Hulltaking er ikke aktuelt da vaskerommet ikke har vanninnstallasjon med betydelig vannsøl.
Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige overflater uten å avdekke unormal fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad i 1.etasje





Gulvet har uhensiktsmessig fall, det ligger ne vann igjen etter bruk av dusj.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er fra 2012, det uten dokumentasjon Rommet har flislagte overflater på gulv og vegg. Det er varmekabel i gulvet. Himlingen er av malte plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har uhensiktsmessig fall, dørterskel er høyere enn kant inn til dusj men lekkasje fra servant eller toalett kan renne ut av rommet på grunn av manglende fall inn mot sluk.

Det er forholdsvis sterk slitasje på flisfuger, det er sprekk i flis inne i dusj og oppkant til nisje har skader.
Det er fuktmerker i taket, men ingen målt fukt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av alder og registrerte avvik bør ny eier påregne å rehabilitere badets overflater.

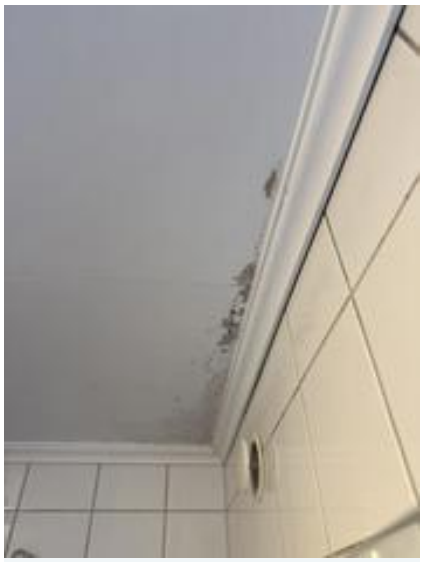
Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Skader.



Slitasje.



Fuktmerker i taket.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke bekreftet tettesjikt under klemring. Sluket ser ikke ut til å være 2-delt og løsningen er ukjent for undertegnede.
Oppkanter på vegger er mangelfulle og det er ingen synlig oppbrett av membran.

Det følger ikke med noe dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Trolig smøremembran fra etableringsår.
Gjennomsnittlig brukstid på smøremembraner er 20 år, erfaringsmessig blir membraner harde og sprøe etter alder og bruksslitasje.
Riss, oppsprekking og utettheter kan forekomme. vaskerommet er blitt 14 år og dette bør tas i betraktning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet bør brukes forsiktig. Dusjkabinett kan installeres slik at overflater inne i dusj skånes for fritt vann.

Ny eier bør påregne å renovere våtrommet på sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett og dusjnisje med glassdør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning har normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig ventilering og spalte under dørblad for tilluft til rommet.

Det er registrert fuktmerker og sopp i taket.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte og tilluft for å for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei





Det er ikke målt fukt inne i vegg ved kontrollert område.

Oppsummering av fukt	TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Innvendige overflater





Overflater har enkelte sprekker.



Beskrivelse

Sokkeletasje:
Gulvet er hovedsakelig av parkett.
Vegger er av panelplater.
Himlinger er hovedsakelig av malte paneler.

1. etasje:
Gulvet er av laminat med parkett på soverom.
Vegger er hovedsakelig av malte panelplater.
Himlinger er av malte plater og noe takess.

Innerdører er av lette, slette fyllingsdører uten pakning i karm, glassdør til stue. Profilert dør til bad i sokkel. De fleste dører fungerer greit og har normal bruksslitasje.

Etasjeskiller har skjevheter, men det er ingen fare for svikt. Det er en overgang på 70 mm i sokkeletasje.

Oppsummering TG-1

Overflater fremstår som hele og er uten nevneverdige avvik.
Det er påregnelig med normal slitasje og bruksmerker.

Innerdører går greit i karm og fungerer med dagens tilstand.
Det kan være behov for justering av enkelte innerdører.



Mindre sprekker i parkettskjøter.



6.22 Garasje







Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i murverk. Taket er av støpt betong og med terrasse i overkant.
Det er montert en leddport i metall med portåpner.

Oppsummering **TG-2**

Garasjen har slitasje og avskalling i betongtak, det er noe synlige armering. Vindu er særs slitt og det er sprekker i mur.
Det noe symptomer på fuktgjennomtrenging fra overliggende terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.



6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0023/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkvegen 8B, 3716 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Nils-Tore Olsen, Lise Lotte Bjåland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3428976
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arai Eiendom AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aral (holding) Eiendom AS

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takstein: Arai (Holding) Eiendom AS Ny pipehatt (2023): Argus Blikk Garasjegulv: Terje Gravklev Garasjeport: Norsk Tre

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arai (Holding) Eiendom As

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg. Ifølge forrige eier er det utført av fagfolk. Utvendig lys fra Brødrene Johnsen. Utvendig stikkontakter og over spisestue fra KL elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2012

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier er det utført av fagfolk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Litt i tak over dusj i 1. etg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge forrige eier er det utført av fagfolk

---

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

Ja

Beskriv: Har vært tett sluk, men spylt opp.

---

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

Ja

Beskriv: Har vært et par tilfeller av mus på loft. Har vært et par enkelttilfeller av mus i kjøkkenskap under vask ved kalde vintre.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tre av fire plater på induksjonsplatetopp fungerer.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, i en salgsoppgave i 2012.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

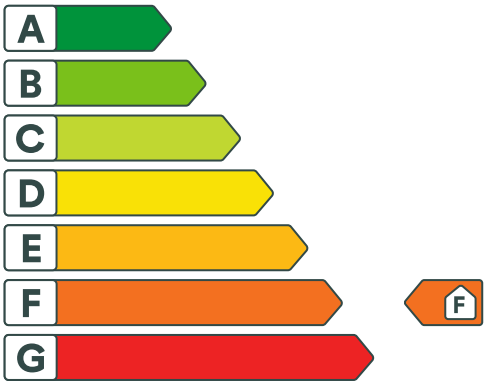
Oppdragsnummer: 24-0023/26

enova

Energiattest

F

Adresse	
Parkvegen 8B, 3716 SKIEN	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267681**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164609588**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **220**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
322,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
345,54 kWh/m²	**58 051 kWh**



Parkvegen 8B, 3716 SKIEN

Detaljering

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



Parkvegen 8B, 3716 SKIEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: 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 utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/58/220/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 5.2.2026
Risinglokka
Luksefjellvegen
Parkvegen
Risingjordet
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

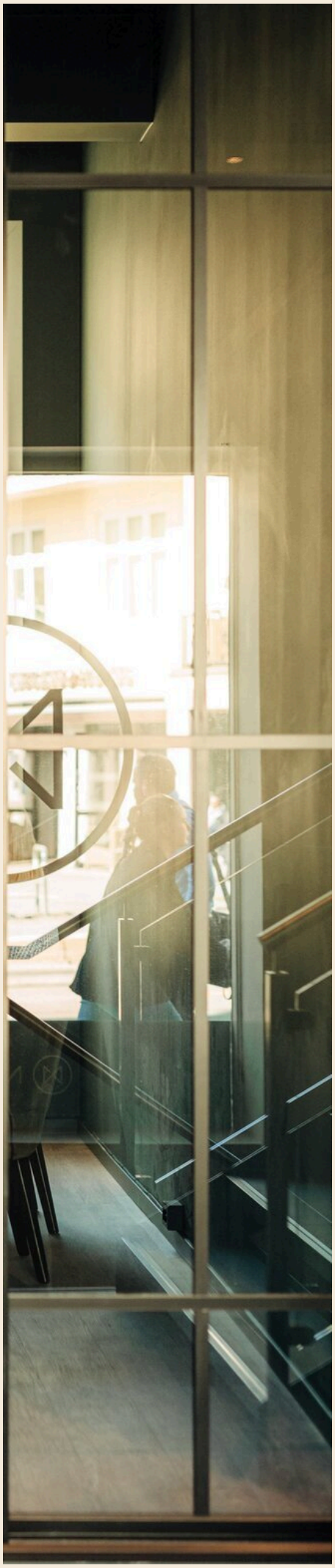


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

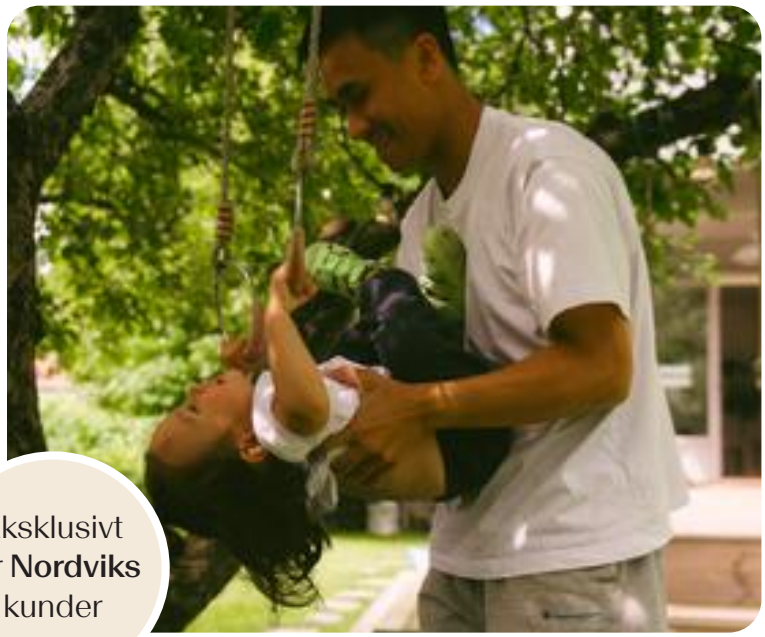


Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0023/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Parkvegen 8B 3716 SKIEN
Matrikkel: Gnr 58, bnr 220 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147



Jonas Pettersen

Eiendomsmegler
Telemark Eiendomsmegling AS
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071

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