

Grønsteinvegen 54



Velkommen til

Grønsteinvegen 54



Salgsoppgaven produsert 3. april 2025

ULEFOSS – GRØNSTEIN

Pen og velholdt enebolig i landlige omgivelser med skjermet og solrikt uteområde. Dobbel garasje.

Prisantydning	2 690 000,-
Omkostninger	68 600,-
Totalpris	2 758 600,-
BRA-i	192 kvm
Totalt BRA	239 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970

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







Kort fortalt

- Boligen fremstår som velholdt med god beliggenhet i et landlig område, men samtidig med kort avstand til Ulefoss. Boligområdet har nærhet til flere fine tur- og rekreasjonsområder, herunder Norsjø som er en del av den idylliske Telemarkskanalen. I sentrum finner du også Ulefoss senteret med dagligvare, apotek, frisør og treningssenter m.m.

- Hovedpunkter:
- Dobbel garasje
- Nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder.
- Kjøkken fra 2019
- Fantastiske sol- og utsiktsforhold

- velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	192 kvm
BRA-e:	47 kvm
Totalt BRA:	239 kvm
TBA:	72 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 93 kvm. Kjeller
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entre, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.
BRA-e: 47 kvm. Garasje
Total BRA: 146 kvm.
TBA: 72 kvm. Terrrasse




































OMO
Miele






LARGE
BILDER











Informasjon

Grønsteinvegen 54

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0021/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Grønsteinvegen 54, 3830 ULEFOSS
Gnr 49, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Nome kommune

Selger
Gerd Jorunn Nyhus

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
87 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 758 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 777 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 192 kvm
BRA-e: 47 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 72 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 93 kvm. Kjeller
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entre, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.
BRA-e: 47 kvm. Garasje
Total BRA: 146 kvm.
TBA: 72 kvm. Terrrasse

Innhold

1. etasje: Entre, gang, vaskerom, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Kjeller og dobbel garasje.

Standard

Velkommen inn! Fra en hyggelig adkomst og delvis overbygd inngangsparti kommer du inn i boligens entrè. Her er det plass til knaggrekke og skohylle, i tillegg til øvrige ønskede entrèmøbler. På høyrehånd har du inngang til vaskerom Fra entrèen kommer du videre inn i gangen med trappegang til kjeller på venstre side, og bad og soverom II på høyre side. På venstre hånd har du hovedsoverommet. Rett frem har du stuen og kjøkkenet, med utgang til uteområdet.

Stuen
Denne velholdte boligen har en stemningsfull, romslig stue med utsikt. Stuen og spisestuen fremstår som et sosialt allrom, med gode møbleringsalternativ. Her kan man nyte utsikten via store vinduer. Rommet har vedovn som gir en hyggelig stemning og god oppvarming til denne flotte boligen. Spisestuen ligger praktisk plassert ved inngangen til kjøkkenet.

Kjøkken
Kjøkkenet (2019) har moderne og stilren innredning med glaserte fronter. Det er meget god oppbevaringsplass i over- og underskap, samt godt med arbeidsplass på laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer medfølger: komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet fremstår svært hyggelig, og med kort vei til frokostbordet.

2 baderom og vaskerom
Romslig bad med med gulvvarme. Badet inneholder dusjnisje med skyvedører, servant med speilskap og belysning. Gulvstående toalett. Boligen har i tillegg et separat vaskerom. Meget romslig med god plass til oppbevaring av det man måtte trenge.

Soverom I - IIII
Boligen har 2 soverom av god størrelse, og alle rommene kan enkelt innredes etter eget ønske og behov.

Parkering

Parkering i dobbel garasje og for øvrig gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Brødrene Berg i 1995.

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, Garasje bygd i 1999 av Brødrene Thorsen.

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. Drenering på langsiden i 1999. Arbeidet ble utført i Fotland.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Siemens installasjon as byttet til jordfeilautomater i sikringsskap i

2008. Nome elektro utførte utvidelse i forbindelse med nytt kjøkken i 2019. Samsvarerklæring foreligger.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært. Garasjen ble bygd av Brødrene Thorsen i 2009. Ferdigattest er hos kommunen

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja, Privat kloakk og vann. 5 boliger deler borrevann og vi har vår egen septiktank.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både av faglært og ufaglært. Taket ble tatt i 1999 av Brødrene Thorsen. Vi la selv taksteinen. Vinduer og kledning ble tatt i ca. 2009. Her fikk vi hjelp av kjente og noe egenarbeid.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, Det har vært radonmålinger på tidlig 90-tallet. Vi kan ikke dokumenterer det, men det var under kritisk grense.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Bolig oppført tidlig på 1970-tallet, i en etasje med kjeller, lav himlings høyde. Boligen er noe oppgradert i senere tid med nytt kjøkken fra 2019, vinduer, dører og utvendig panel i 2009. Tilbygg av garasje med ferdigattest desember 1999. Boligen har alt på en flate og inngangspartiet er tilrettelagt for lett adkomst for bruk av rullestol.

Antall TG 2 er 22 stk og gjelder taktekking, veggkonstruksjon, loft, kjeller, dører - garasje, terrasser, utvendige trapper, overflater, etasjeskille, rom under terreng, innvendige trapper, innvendige dører, avløpsrør, varmesentral, varmtvannstank, elektrisk anlegg, fuktsikring og drenering, forstøtningsmur, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger og septiktank

Antall TG 3 er 2 stk og gjelder baderom og vaskerom

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

Vedovn og varmepumpe

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 703,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomskatt, feiing, renovasjon og slam.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 429 965,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 1 719 860,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 865 kvm (Eiertomt)

Stor og pent opparbeidet eiendomstomt på ca. 1 865m2 med en landlig og tilbaketrukket beliggenhet. Uteområdet ved boligen er pent opparbeidet med plen, solrik terrasse, rikt beplantet med prydbusker og stedvis naturtomt. Stor, romslig dobbel garasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en luftig, meget solrik og landlig beliggenhet med kort vei til flotte turområder, badeplasser og idrettsanlegg med padelbane og fotballbane. Her bor du i rolige omgivelser omringet av flott natur med fine turmuligheter rett utenfor døren. For de golfinteresserte er Norsjø golfpark er kort kjøretur unna. Det er ca 10 min med bil til Ulefoss sentrum med matbutikker, spesialbutikker, vinmonopol, apotek, legesenter, kino, samfunnshus, videregående skole (Søve), fysioterapaut, bibliotek, barne- og ungdomsskoler og barnehager. Det er i tillegg en kort kjøretur til Skien sentrum som byr på de aller fleste fasiliteter.

Skoler og barnehager

Barnehager
Helgen barnehage 3,5 km
Herregårdshavna barnehage 7,7km
Fagerli barnehage (1-5år) 8,6 km

Skoler
Helgen Montesorriskole 3,4 km
Holla 10-årige skole 6,6 km
Nome vgs - avd. Søve 5,3 km
Nome vgs - avd. Lunde 17,5 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 10.11.1999.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet privat avløp med septiktank. Denne tømmes av kommunen årlig. Det er privatvann i form av brønn. Eiendommen har adkomst over naboens eiendom. For å komme til eiendommen må man kjøre over gnr. 49 bnr. 40. Det foreligger ikke tinglyst veirett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Eiendommen grenser til et LNFR-område.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4018/49/10:

17.04.1974 - Dokumentnr: 950 - Bestemmelse om kloakkledn
Eier forplikter seg til å anlegge og vedlikeholde kloakkanlegget i samsvar med bestemmelsene om godkjenning. Hvis bygnings- eller helsemyndighetene senere finner det påkrevd en annen form for dagens løsning er eier forpliktet til å foreta omlegging eller endre kloakkanlegget. På den måten som fastsettes av disse myndigheter. Utgiftene skal belastes eier.

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.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. april 2025

Ansvarlig megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Grønsteinvegen 54

Grønsteinvegen 54

Skoler

Helgen Montessoriskole (1-7 kl...	5 min	
43 elever, 4 klasser	3.4 km	
Holla 10-Årige skole (1-10 kl....	10 min	
391 elever, 22 klasser	6.6 km	
Nome vgs - avd. Søve	9 min	
150 elever	5.3 km	
Nome vgs - avd. Lunde	23 min	
350 elever, 29 klasser	17.5 km	

Sport

Helgen skole, balløkke	6 min	
Helgen idrettspl. fotballbane	8 min	
SKY Fitness Ulefoss	9 min	
HEIA Treningssenter	26 min	

Offentlig transport

Grønnvold	5 min	
Linje R 1, 103, 140, 185	2.7 km	
Lunde stasjon	23 min	
Linje F5	17.5 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min	

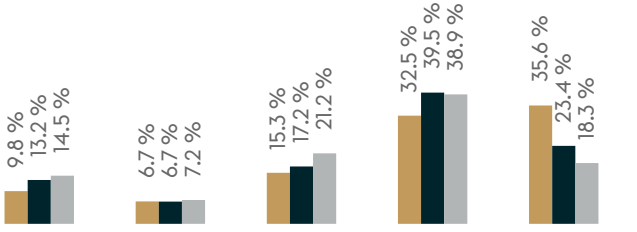
Barnehager

Helgen barnehage (1-5 år)	6 min	
30 barn	3.5 km	
Herregårdshavna barnehage (0-5...	12 min	
69 barn	7.7 km	
Fagerli barnehage (1-5 år)	14 min	
53 barn	8.6 km	

Dagligvare

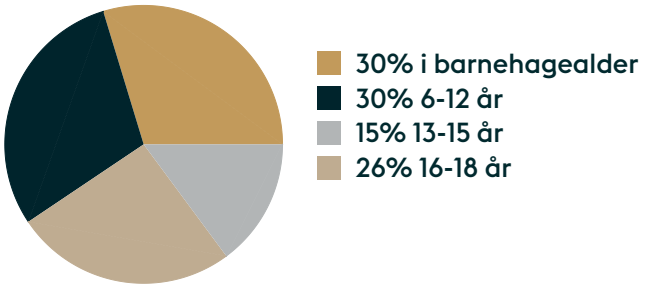
Spar Ulefoss	9 min
Kiwi Ulefoss	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kolstad	162	77
Kommune: Nome	6 494	3 407
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



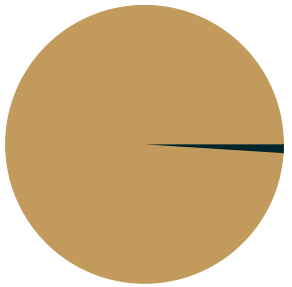
Ladepunkt for el-bil

Spar Ulefoss	9 min
Kiwi Ulefoss	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse



99% enebolig
1% annet



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
NOME kommune
gnr. 49, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1013 **Referansenummer:** JV2621

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført tidlig på 1970-tallet, i en etasje med kjeller, lav himlings høyde. Boligen er noe oppgradert i senere tid med nytt kjøkken fra 2019, vinduer, dører og utvendig panel i 2009.
Tilbygg av garasje med ferdigattest desember 1999.
Boligen har alt på en flate og inngangspartiet er tilrettelagt for lett adkomst for bruk av rullestol.

Badet er oppgradert i 1995 og har ingen dokumentasjon, badet må derfor beregnes for ny oppgradering da tettesjikt har oppnådd en høy alder, det er observert noen skader på flis og tette fuger, som gjør at badet har en usikkert tiden som kommer.

Vaskerommet er fra byggeår, holder ikke dagens krav til tettesjikt, og en oppgradering må påberegnes.

Utvendig ser boligen ut til å være jevnlig vedlikeholdt, men det er tegn til noe lokal råte/værslitt vindskier og værslitt terrasse.
Utvendig vedlikehold, lokalt utskiftning av bygningsdeler må påberegnes den kommende tid.
Boligen er oppført etter andre byggeforskrifter en de som er gjeldende i dag, og dette må tas med i betraktningen.

Garasje med støpt gulv, ringmur av betongstein, vegger av bindingsverk, W-takstoler med rupanel som undertak, taktekking av betongstein. Takvinkel er tilsvarende opprinnelig bolig, da garasjen et bygget inntil eksisterende bolig.
Garasjen har to porter av aluminium med elektrisk poet åpnere som fungerte normalt på befaringsdagen.
Vinduer og dør inn til garasjen ser ut til å være fra byggeår til boligen og bærer til dels preg av dette. Det må forventes vedlikehold eller utskiftning.

Gårdsplassen er opparbeidet med belegningsstein og overbygget inngangsparti har flislagt ledevei til inngangsdør.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taket er besiktiget fra taket og fallet/takvinkelen er på ca. 22 grader.
Taktekking av betongstein.
Tak over overbygget terrasse er tekket med pappshingel, alder et ukjent.

Nedløp og renner av pulverlakkert stål, hvit farge fra byggeår.

Yttervegger av bygningsverk etter byggeårets standard, isolert med mineralull eller tilsvarende som var vanlig praksis på oppførings året.
Vindtetting av asfaltplater, veggen er luftet med 11 mm. lekter.
Boligen har liggende kledning som er påført rundt 2009.
Stående bordkledning på garasje som fremstår som godt vedlikeholdt.

W-takstoler fra byggeår, opplagret på yttervegg og bærevegg, isolert med 150 mm. mineralull mot varm himling. Det registreres dampsperre mellom varm og kald side.
Taket er luftet gjennom gesimskasse ved raft og gesimskasse på fasade vegg og ventiler på gavl vegg.

Undertak av rupanel/bord kledning, tekket med asfalt papp.

Malte trevinduer med 2-lags glass som er installert i 2009. Ved funksjonstest av tilfeldige valgt vindu, ble det ikke registrert funksjonsfeil.
Ytterdør i malt utførelse, døren har innfelt glass. Terrassedører av tre med ca. 60% glass, dørene er satt inn i 2009.

Terrasse med ukjent alder, terrassen fremstår som værslitt.
Tretrapp ned til grunn på vest side, trappen fremstår som værslitt.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består for det meste av parkett, laminat på kjøkken og vindfang i 1 etasje.
Avrettet ubehandlet betong gulv i kjeller.

Innvendige vegger har overflatebehandlet plater og fiber strie eller tilsvarende. Malt panel på kjøkken.

Himlingene er av takess og malt panel på kjøkkenet.

Nyere overflater på kjøkken og bad, andre rom er fra byggeår med oppgradert overflatebehandling.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter Norsk Standard.

Elementpipe besiktiget i kjeller, 1. etasje og over tak. Sotluke er plassert i kjeller, pipen er forblendet med teglstein i 1. etasje, og beslått med blikk over tak.

Grovkjeller med åpne vegger av betongstein, gulv av avrettet betong. Det ble ikke registrert tegn til fukt i kjelleren. Kun en bod har kledd inn yttervegg med panel, øvrige areal var åpent.

Kjelleren fremsto som tørr om man tar alder og byggeår i betraktning. Eldre kjellere og innkledde kjeller vegger, må anses som en risikokonstruksjon for fukt.

Plass bygget trapp, for enkelt adkomst til kjeller.

Innvendig dører av heltre furu fyllingsdører som har en malt overflate. Dørene og stilen kan være fra 1990-tallet

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Belegg på gulv, og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.
Elektrisk reflektor varme på vegg.
Utsyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin, utgang til hage på vest side av boligen.
Naturlig ventilering med ventil i yttervegg.
Det ble målt etter fukt fra tilstøtende rom (Entre'/gang), Målt resultat var 6,0% noe som tilsier at veggen var tørr.
Det registreres fall til sluk. Sluk av plast.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vaskerommet, og oppført før 1997.

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.
Badet har fliser på gulv med gulvvarme og fliser på vegger. Innredet med benke skap, høy skap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, frittstående toalett og dusj vegger.
Badet har naturlig ventilasjon.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg på baderom til dusjnisje (gang). Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter og glass fronter på ett av overskapene/benkeskapet. Laminert benkeplate og integrert komfyr, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, og fra vann tilførsel til oppvaskkum.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber rør i boligen, plastrør for tilkomst vann til stoppekran i kjeller.
Ved oppgradering av kjøkken er det benyttet plastrør (rør i rør) fra installasjonene til under etasjeskiller.

Hovedvann ledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller er av plast. Stoppekran er ikke funksjonstestet da den er gammel og belagt med irr.

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

Boligen har spalter i vinduskarm og klaffe ventiler på yttervegg.

Varmepumpe fra TOSHIBA montert på kjøkken/ spisestue, installasjons år ca. 2012.

Varmtvannsberederen er plassert på kjeller gulv av betong, varmtvannsberederens produksjonsår er 2007.

Sikringsskapet er plassert på gjesterom/kontor, sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og ved oppgraderinger av bad, kjøkken og tilbygg av garasje. Mangler noe oppdaterte samsvarserklæringer og dokumentasjon.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Ingen avvik ble registrert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent, men antas å være av fjell og løsmasser.

Det registreres grunnmursplast på garasje oppført i 1999. Ikke synlig grunnmursplast på boligen. deler av drenering skal i følge eier være oppgradert i 1999.
Det må derfor være noe drenering fra byggeår.

Grunnmur av betongblokker fundamentert ned på såle blokk eller såle fundament av betong, som mye var brukt på oppførings tidspunktet.
Gulv i kjeller er støpt plate mot grunn.

Garasje med mur av lettklinkerblokker, pusset innside og utside oppført i 1999. Støpt gulv mot grunn.
Garasjeporten er utstyrt med to garasjeporter med elektrisk portåpner, og dør ut til hage på vest side.

Forstøtningsmur med pusset utside mot nord og malt synlig side inn mot gårdsplass. Forstøtningsmuren er av lettklinkerblokker og ble oppført i 1999 i forbindelse med garasjen.

Overflatevann er i følge eier drenert bort fra boligen via stikkrenner/drensrør til grøfter. På nord side av garasje er det terrengfall mot grunnmur med en grøfte bredde på ca. 1 meter, for bortdrenering av overflate/tilsig vann.

Eier forteller at vannet er grunnvann fra borehull. Vannet blir fordelt på 5 andre boenheter.

Septiktanker av betong er gravd ned på plenen på øst side av boligen. En slam kum og en overvann/filtrerings kum. Avløp og septiktanker er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

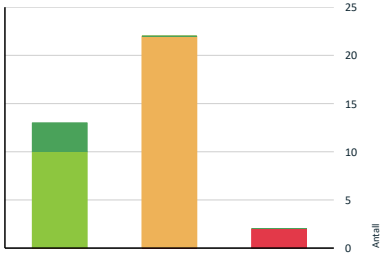
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

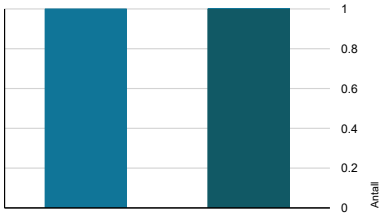
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Kjeller og garasje	Gå til side
Utvendig > Dører - Garasje	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygg til boligen som er en garasje, med ferdigattest fra1999

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra taket og fallet/takvinkelen er på ca. 22 grader.
Normal levetid på taktekking for tak med betong stein er 30-60 år.

Tak over overbygget terrasse er tekket med pappshingel, alder et ukjent. Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader.
Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres værslitte og noe råte i vindskier.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Alder på undertak av papp er erfaringsmessig fra byggeår. Da var det vanlig å bruke tidligere taktekking av papp, som undertak for ny taktekking av betongstein.

Det registreres noe mose på betongstein, spesielt utsatt er takflate som vender mot øst.
Taktekking over overbygget terrasse er spesielt utsatt, og lokalt tiltak bør utføres på øst side.

Utskiftning av vindskier med påbegynnende råteskader må påberegnes. En generell overflatebehandling av værslitte vindskier står for tur.

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport







TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av pulverlakkert stål, hvit farge fra byggeår.
Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål er 25-35 år

Tak over overbygget terrasse er tekket med pappshingel, alder et ukjent. Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader.
Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
Takstige skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
Takstige av tre, takstige som er festet med bøyle over mønet, eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bygningsverk etter byggeårets standard, isolert med mineralull eller tilsvarende, som var vanlig praksis på oppførings året.
Vind tetting av asfaltplater, veggen er luftet med 11 mm. lekter. Boligen har liggende kledning som er påført rundt 2009.

Stående bordkledning på garasje som fremstår som godt vedlikeholdt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det registreres begynnende råte/nedsatt fiber kvalitet på stående kledning på garasje ved dør inn til garasje vest side.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

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

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



Nedsatt fiber kvalitet på stående kledning.



Det er lufting bak kledning, men funksjonen er noe redusert på grunn av utførelsen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler fra byggeår, opplagret på yttervegg og bærevegg, isolert med 150 mm. mineralull mot varm himling. Det registreres dampsperre mellom varm og kald side. Utførelse og tetting etter byggetidens standard.
Taket er luftet gjennom gesimskasse ved raft og gesimskasse på fasade vegg. (Gesimskasse er lufte spaltete/hull på utsiden av veggfasade under taket.
Raft er overgangen mellom tak og yttersiden av fasade vegg), og ventiler på gavl vegg.
Undertak av rupanel/bord kledning, tekket med asfalt papp (D-papp).
Kilde: Observasjon på befaringsdagen.

Tilkomst kaldtloft er fra luke på yttervegg inne i tilstøtende garasje. Takkonstruksjonen over garasjen er av W-takstoler, åpen himling, undertak av rupanel som er tekket med papp. Byggeår for garasje delen er 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Ved gjennomføring av pipe, observeres eldre fuktskader av råte og salt utslag på organiske materialer. Dette er tettet i dag ved at det er etablert nytt beslag rundt pipe.

Det registreres aktivitet av skadedyr (mus, og veps) på kaldt loftet, omfanget er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Ved bruk av fukt måler ved observerte skader, ble det ikke målt tegn til fukt på befaringsdagen. Målt verdi var 11,6 % noe som tilsier at det organiske materialet er tørt i dag. gjennomføringer i tak har en høy risiko for lekkasjer og det oppfordres om at situasjonen holdes under observasjon.

- Der registreres aktivitet av skadedyr på kaldt loft. Ved tilfeldig sjekk mellom isolasjon og varm himling, ble det observert aktivitet. Det bør gjøres nærmere undersøkelser, finne mulig adkomst og sette opp begrensninger.

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass som er installert ved bruk av egeninnsats i 2009. Ved funksjonstest av tilfeldige valgt vindu, ble det ikke registrert funksjonsfeil.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring



Soveromsvindu



Kjøkkenvindu

TG 2 Vinduer - Kjeller og garasje

Topphengslett kjeller vinduer, ikke funksjonstestet. Vinduene er fra byggeår.
Vinduer i kjellermur er fra byggeår og er ikke funksjonstestet.

Vinduene på garasje er eldre, de fremstår værslitt, har oppsprukne karmer og sprekker i kitt. Alder er ukjent men erfaringsmessig er det satt inn utskiftede vinduer fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse, døren har innfelt glass. Terrassedører av tre med ca. 60% glass, dørene er satt inn i 2009.
Dørene fungerer som forventet ved tilfeldig test.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Inngangsdør.



Terrassedør ut fra vaskerom.

TG 2 Dører - Garasje

Malt eldre Teak dør med glass inn til garasje på vest-side. Døren er ikke funksjonstestet og erfaringsmessig kan det tyde på at døren er inngangsdøren som tidligere var i boligen.
Døren har en høy alder og har lett synlig bruksslitasje, men fungerer inn til en garasje.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Døren er eldre og har en høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Dører - Garasje ledd porter

Garasjen er utstyrt med to ledd porter i fargen hvit, portene har elektrisk portåpner. Portene er godt vedlikeholdt uten skader og fungerer til sitt bruk.

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med ukjent alder. Terrassen fremstår som værslitt, den holder byggeforskrift kravene, dersom man antar byggeår som oppførings tidspunkt.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Det må beregnes enkelt vedlikehold. Utskiftninger av enkelt bord/gulv bord samt overflatebehandling av veranda.



TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp ned til grunn på vest side, trappen mangler håndløper for bedre person sikkerhet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

det må påberegnes overflatebehandling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene består for det meste av parkett. Det er laminat på kjøkken og vindfang i 1, etasje, og i kjeller avrettet ubehandlet betong.
Innvendige vegger har overflatebehandlet plater og fiber strie eller tilsvarende. Malt panel på kjøkken.

Himlingene er av takess, på kjøkken malt panel.

Nyere overflater på kjøkken og bad, andre rom er fra byggeår med oppgradert overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det blir registrert en vertikal sprekk i overflaten på vegg plate på kjøkken/spise stue.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ved en oppgradering av overflater bør sprekken tettes og overflatebehandles, det vil da være lettere å se om det er noen utvikling. Årsaken kan være fra bygge år, tørk av konstruksjon etc.

Tilstandsrapport



Sprekk i vertikal retning i plate på yttervegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsaken kan være forholdene mellom spennet og dimensjonerings kravene på bjelkelaget på bygge tidspunktet. Setninger, eller tørk etter oppforing.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet og ca. 8 mm. over 2 meter.

Det kan ikke utelukkes noe/lokalt knirk, i eldre bygg med gulv av parkett.

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

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

TG 1 Radon

I følge eiers opplysning: "Det har vært radon målinger på tidlig 90-tallet. Vi kan ikke dokumentere det, men det var under kritisk grense.
Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon".

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, det antas at boligen ikke er utført med radonsperre.

Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.
Eneste sikre dokumentasjon på Radon er å gjøre en ny måling. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe besiktiget i kjeller, 1. etasje og over tak. Sotluke er plassert i kjeller, pipen er forblendet med teglstein i 1. etasje og montert ved ovn som varmekilde.
Pipen er beslått med blikk over tak.

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport





Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grov kjeller med åpne vegger av betongstein, gulv av avrettet betong. Det ble ikke registrert tegn til fukt i kjelleren. Kun en bod var kledd igjen, øvrige areal var åpent.
Det var en svak antydning til kjeller lukt på befaringsdagen.

Kjelleren fremsto som tørr om man tar alder og byggeår i betraktning.
Eldre kjellere og innkledde kjellervegger må anses som en risikokonstruksjon for fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En vegg har innkledd med panel mot yttervegg. Det er ikke utført fuktmåling i denne veggen da tilkomsten var noe nedsatt. Tilstandsgraden blir satt med bakgrunn i potensielt fare for fukt, og forholdene bør sjekkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved god tilkomst til yttervegg bør det gjøres en sjekk etter tegn til fukt på panel mot yttervegg, Omfanget er noe redusert i denne kjelleren.



En vegg er kledd mot yttervegg mot grunn. Tilkomsten var noe begrenset på befaringsdagen.



Øvrige rom har åpne yttervegger og det er godt med ventiler.

TG 2 Innvendige trapper

Plass bygget trapp, for enkelt adkomst til kjeller. Trappen virker å være satt opp med bakgrunn i at den ikke skal være i daglig bruk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige dører**

Heltre furu fyllingsdører som har en malt overflate. Dørene og stilen kan være fra 1990-tallet

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Belegg på gulv, varme og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk reflektorvarme på vegg.
Utsyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin, utgang til hage på vest side av boligen.
Naturlig ventilering med ventil i yttervegg, det er ikke etablert spalte under dør inn til vaskerom, noe som reduserer luftsirkulasjonen dersom døren til resterende rom er lukket.

Det ble målt etter fukt fra tilstøtende rom (Entre'), Målt resultat var 6,0% noe som tilsier at veggen var tørr.

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt (belegg) mot vegger, 25 mm. tettesjikt under dør. Tettesjiktet rundt gjennomføringer i gulv, holder ikke kravene på 25 mm. og belegget har tydelige sprekkdannelser.

Det registreres fall til sluk. Sluk av plast, belegget er klemt under klemring.

Det er ikke membran bak skyllekum på vegg, og belegget holder ikke kravet til tetthet rundt gjennomføringer i gulv.

Det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i observasjonene, oppført før 1997 og krav i NS 3600 settes angitt TG.

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

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

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet tar utgangspunkt i å oppdatere vaskerommet med tilsvarende materialer som holder kravet til fuktbestandighet. Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende, den utførende skal legge ved nødvendig dokumentasjon og FDV.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker i belegget rundt gjennomføringer i gulv.



Sluk vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg, mot vaskerom fra entre'/gang.

Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter.
Nedfelt servant i benkeskapet med ettgreps armatur fra vann. Speilskap med lys.
Utstyrt med naturlig avtrekk, gulvstående wc og dusj vegger.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt i vegger på våtrom.
Alder og manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran, er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

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

- Det registreres fuktskader i himling over dusj.
- Elastiske fuger i dusj og utenfor, har sprekkdannelser. Det kan være fare for at vann trenger inn mellom vegg og gulv på enkelte steder.
- Gulvet fremstår som flatt.
- Lekasjevann vil ikke renne til sluk før det er ett vannspeil på gulvet.
- Det registreres riss (mindre sprekkdannelser) på flis ved vindu og dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Badet kan benyttes i en overgangsperiode, men det anbefales å sette inn ett dusjkabinett.

Kostnadsestimatet tar utgangspunkt i å oppdatere badet med tilsvarende materialer, som holder kravet til fuktbestandighet.
Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende, den utførende skal legge ved nødvendig dokumentasjon og FDV ved ferdigstillelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er påvist smøremembran ned i sluket, tette funksjonen på denne er nå på grunn av alder noe usikker.



Sprekkdannelser i elastisk fuge mellom vegg og gulv blir registrert.



Fuktskader i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg på baderom til dusjnisje.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.

Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter og glass fronter på ett av overskapene/benkeskapet. Laminert benkeplate og integrert komfyr, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

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

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







Rør i rør i benkeskapet på kjøkken. Waterguard er montert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber rør i boligen, plastrør for tilkomst vann til stoppekran i kjeller.
Ved oppgradering av kjøkken er det benyttet plastrør (rør i rør) fra installasjonene til under etasjeskiller.

Hovedvannledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller er av plast. Stoppekran er ikke funksjonstestet da den er gammel og belagt med irr.

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.

Ved test på bad og kjøkken, og bruk av to installasjoner samtidig ble det ikke registrert trykk fall.

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

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



TG 2 Avløpsrør

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken. Det er påvist stakeluke i boenheten.
Stakeluke er plassert i kjeller. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Normal brukstid for PVC 25 – 70 år (avløpsrør).

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

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



Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har spalter i vinduskarm og klaffeventiler på yttervegg.



Klaffventil på yttervegg stue.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra TOSHIBA.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert på kjeller gulv av betong, det er ikke sluk i gulvet der berederen er plassert.

Varmtvannsberederens produksjonsår er 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det kan være lurt å montere en Waterguard som vil stenge vannet ved en eventuelt lekkasje.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Nome elektro utførte utvidelse i forbindelse med nytt kjøkken i 2019. Kilde: Egenerklæring

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Innmaten i sikringsskap med nye automatsikringer er skiftet, men kan ikke tidsbestemmes da samsvarserklæring for dette ikke er fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Kilde: eier

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

Generelt om anlegget

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

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja I forhold til alder og manglende dokumentasjon, samsvarserklæringer anbefales det ben utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.
Anlegget er i hovedsak fra byggetid med noe oppgraderinger på kjøkken, garasje og bad. Sikringsskap er plassert på gjesterom/kontor i 1. etasje.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende og ryddig.
Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på mange oppgraderinger etter 1999.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler, som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder og på grunn av manglende dokumentasjon på flere oppgraderinger etter 1999.
En utvidet el-kontroll anbefales.



Kursfortegnelse



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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



Brannslukker står på soverom befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men antas å være av fjel og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse fra egenerklæring " Drenering på langsiden i 1999. Arbeidet ble utført av entreprenør Fotland".

Det registreres grunnmursplast på garasje oppført i 1999. Ikke synlig grunnmursplast på boligen.
Der må derfor være noe drenering fra byggeår.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

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

Deler av dreneringen, og dermed deler av fuktsikringen kan være fra byggeår.

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

Da det blir opplyst om at dreneringen er delvis utskiftet, kan det fortsatt være noe drenering og fuktsperre fra bygge år. Det blir ikke registrert fukt i kjeller på befaringsdagen til tross for boligens alder (se beskrivelse "Rom under terreng").

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker fundamentert ned på såle blokk eller såle fundament av betong, som mye var brukt på oppførings tidspunktet.
Gulv støpt plate mot grunn.

Garasje med mur av lettklinkerblokker, pusset innside og utside oppført i 1999.
Garasjen har støpt betong gulv mot grunn.

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur med pusset utside mot nord, og malt synlig side inn mot gårdsplass. Forstøtningsmuren er av lettklinkerblokker og ble oppført i 1999, i forbindelse med garasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Deler av muren burde hatt rekkverk i forhold til sikkerhet mot fall, spesielt barn. Opparbeidet gårdsplass med biloppstillingsplass helt inn til forstøtningsmuren, med belegningsstein som dekke mot grunn. Ca. høyde på forstøtningsmuren er 1,30 meter.



TG 2 Terrengforhold

Overflatevann er i følge eier drenert bort fra boligen via stikkrenner/drensrør til grøfter. På nord side av garasje er det terrengfall mot grunnmur, med en grøfte bredde fra grunnmur på ca. 1 meter, vil denne føre bort tilsig av overflatevann.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier forteller at vannet er grunnvann fra borehull. Vannet blir fordelt på 5 andre boenheter.
Videre opplyser eier at vannprøver er tatt, og vannkvaliteten er bra. Eier opplyser om noe kalk i vannet.
Alder på borehull for grunnvann er usikkert.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vannkvalitet må dokumenteres

TG 2 Septiktank

Septiktanker av betong er gravd ned på plenen på øst side av boligen. En slam kum og en overvann/filtrerings kum.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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



Septiktanker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	99	47		146	72
Kjeller	93			93	
SUM	**192**	**47**			**72**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Vaskerom, Gang, Gang 2, Kontor, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken	Garasje	
Kjeller			

Kommentar

På grunn av mye lagrede gjenstander mot to av ytterveggene og ut på gulv, kan det være noe avvik på oppmålt areal på tilstøtende garasje.

Ved kontroll av høyder i kjeller, målt på flere steder blir høyden målt fra 190,4 til 191.8.
Kjelleren har et målbart areal når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant av ferdig gulv til underkant av himling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke registrert brann skille mellom tilliggende garasje og boenhet. Tilstøtende vegg skal være av ikke brennbart materiale.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	99	140

Kommentar

Enebolig	Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagt plantegning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.3.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4018 NOME	49	10		0	1865.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønsteinvegen 54

Hjemmelshaver
Nyhus Gerd Jorunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Nome kommune, nærmeste tettsted er Ulefoss. Området er rolig med landlige omgivelser, hvor det er flere gårdsbruk med dyrket mark like i nærheten. Boligen ligger ca. 300 meter fra Nordsjø, med god utsikt over vannet.
Ulefoss sentrum ligger ca. 12 minutter med bil fra boligen med alle offentlige tjenester som skole, barnehage, butikker og idrettsanlegg.
Skien stasjon ligger ca. 32 minutters kjøretur fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei med privat avkjøring/adkomstvei til boligen. Adkomstvei er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Kilde: Nome kommune (utskrifts dato 12.03.2025) og eier.
Eiendommen har vannforsyning fra grunn. Borehullet fordeler vannet mellom fem boenheter, eier forteller at det er tatt prøver av vannet og vannkvaliteten er god. Det opplyses at det er noe kalk i vannet. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Kilde: Nome kommune (utskrifts dato 12.03.2025).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sprett boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger i Grunnboksinformasjon om Servitutter i eiendomsrett "BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING" fra 1974/950. Ikke registrert andre opplysninger/forklaringer utover dette, flere opplysninger kan ligge i kommunens plan arkiv.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
220 000	1995	Skifteoppgjør

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.03.2025		Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegning	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei
Vann- og avløpsverk	12.03.2025	Kilde: Nome kommune	Gjennomgått		Nei
Vegstatus	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.11.1999	Ferdigattest tilbygg (garasje).	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Målebrev	12.09.1972		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Grønsteinvegen 54 , 3830 ULEFOSS
Gnr 49 - Bnr 10
4018 NOME

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JV2621

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nyhus, Gerd Jorunn	9578-5997-4-2360	2025-03-19 13:39:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
24-0021/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønsteinvegen 54, 3830 ULEFOSS

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Gerd Jorunn Nyhus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. april 1995

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: 7915417/34
Forsikret i: Fremtind

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: Brødrene Berg i 1995

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

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: Garasje bygd i 1999 av Brødrene Thorsen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering på langsiden i 1999. Arbeidet ble utført i Fotland.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siemens installasjon as byttet til jordfeilautomater i sikringsskap i 2008. Nome elektro utførte utvidelse i forbindelse med nytt kjøkken i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjen ble bygd av Brødrene Thorsen i 2009. Ferdigattest er hos kommunen

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

Ja

Beskriv: Privat kloakk og vann. 5 boliger deler borrevann og vi har vår egen septiktank.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket ble tatt i 1999 av Brødrene Thorsen. Vi la selv taksteinen. Vinduer og kledning ble tatt i ca. 2009. Her fikk vi hjelp av kjente og noe egenarbeid.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det har vært radonmålinger på tidlig 90-tallet. Vi kan ikke dokumenterer det, men det var under kritisk grense.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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? Ferdigattest på garasjen i 1999.

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: 24-0021/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nyhus, Gerd Jorunn	**2025-03-19**

Identifikasjon

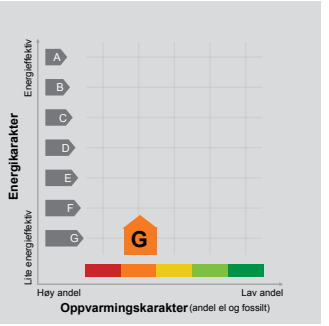
bankID Nyhus, Gerd Jorunn

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grønsteinvegen 54
Postnummer	3830
Sted	ULEFOSS
Kommunenavn	Nome
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165620593
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101332
Dato	02.04.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Redusér innetemperaturen
- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: 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 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 22: 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.

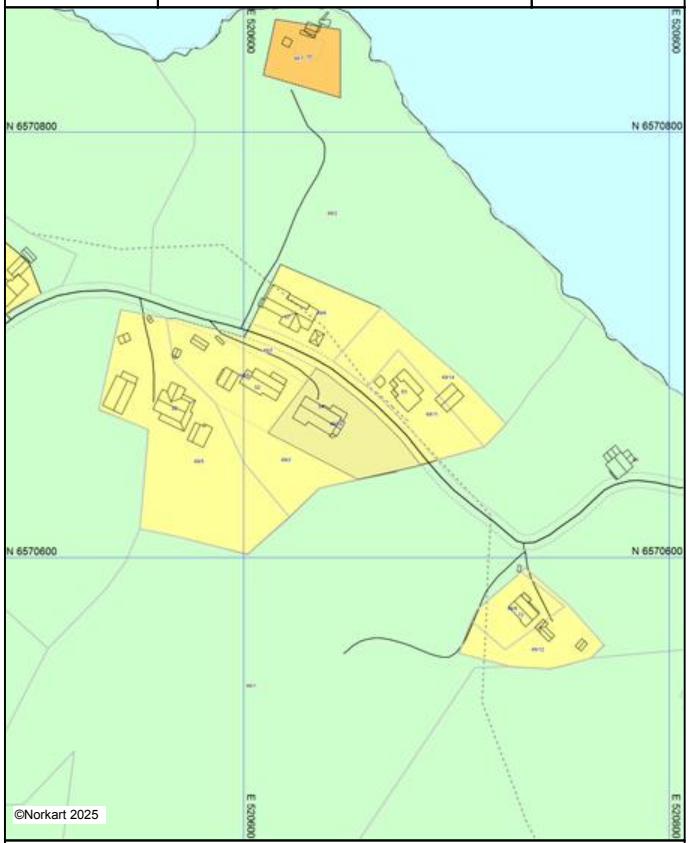
Nome kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/10
Adresse: Grønsteinvegen 54
Utskriftsdato: 12.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Fritidsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende

ambita

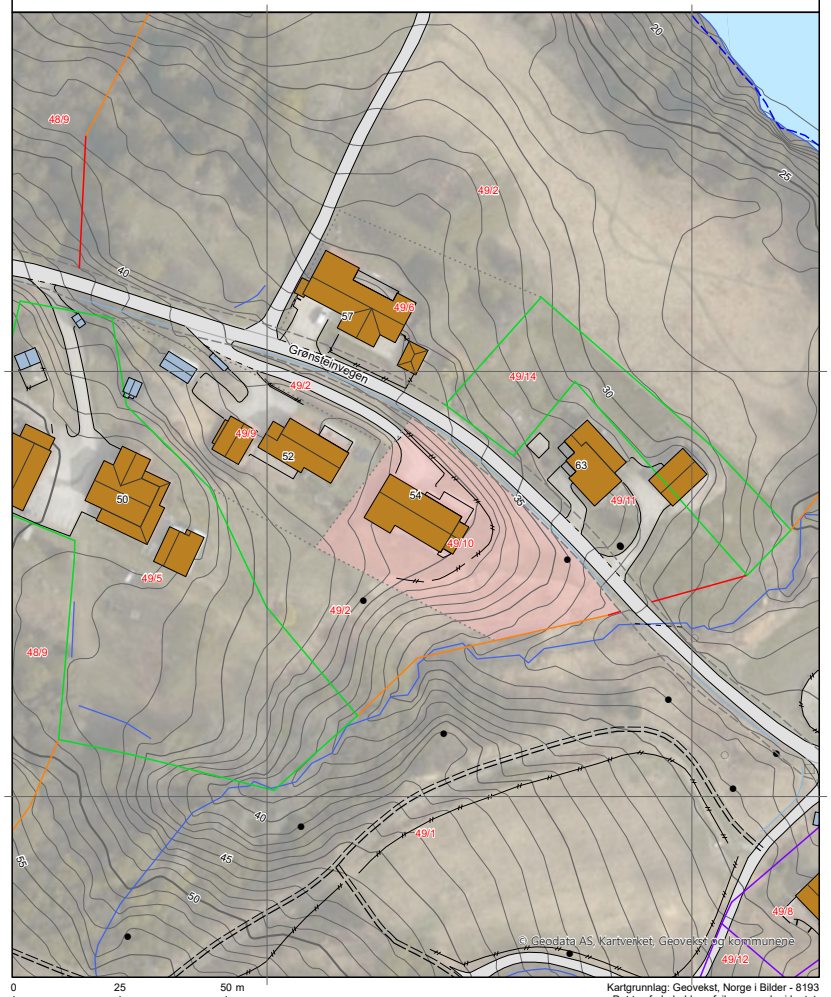
Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/49/10/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2025



0 25 50 m

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

ambita

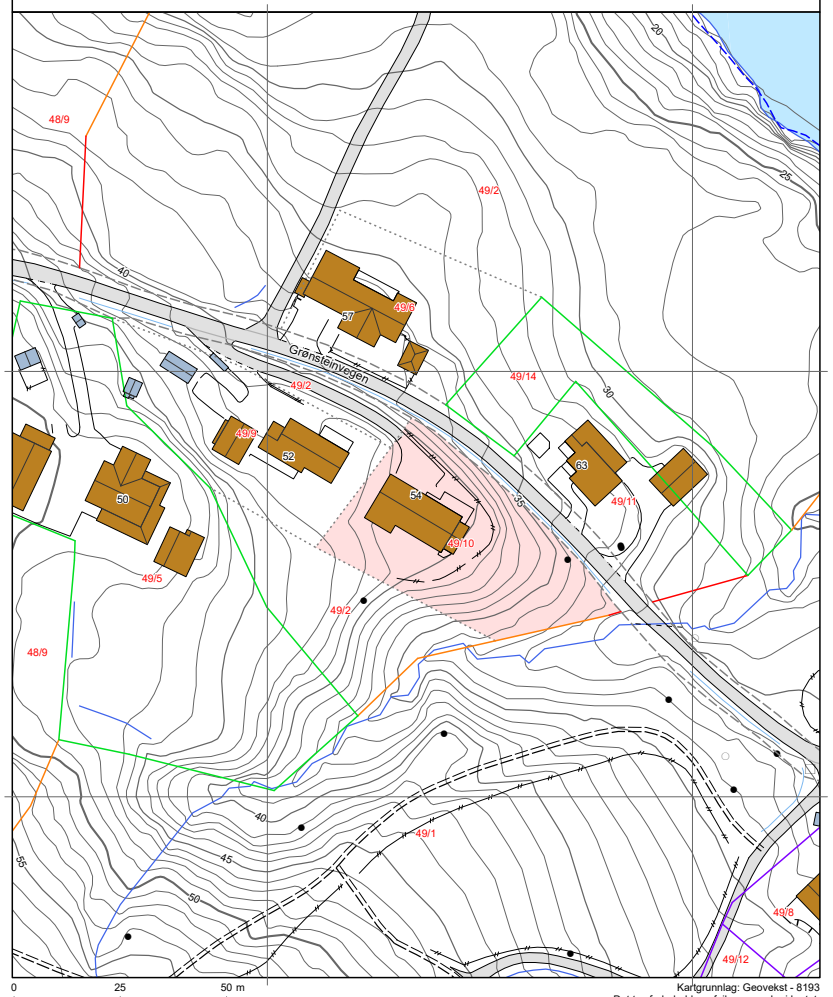
Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/49/10/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0021/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grønsteinvegen 54 3830 ULEFOSS

Betegnelse: Gnr 49, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Nome kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no