

Kolmila 14



Velkommen til

Kolmila 14



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

SKIEN - GULSET

Velholdt og innholdsrik familiebolig med 4(5) soverom, 2 bad og kjellerstue. Flott opparbeidet tomt med grense til friareal. Barnevennlig og populært, i blindvei. Her kan solen kan nytes fra morgen til kveld!

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 850,-
Totalpris	4 613 850,-
BRA-i	261 kvm
Totalt BRA	293 kvm
Soverom	4 (5)
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977

Megler	Beathe Gundersen
Telefon	952 27 776
E-post	b.gundersen@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Lindgren
Telefon	932 89 835
E-post	h.lindgren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i blindvei, i godt etablert og trivelig boligområde på Gulset. Det er umiddelbar nærhet til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, barnehager og Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Nærområdet byr blant annet på bademuligheter i Åletjern, Trytetjenn og Tvittingen, flotte turområder, Gulsetmarka, ungdomsklubb m.m.. Tomten er meget pent opparbeidet med plenområder samt belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass. Fra eiendommens terrasser og uteområder er det flotte solforhold og ingen innsyn fra naboer. Boligen fremstår som velholdt og innholdsrik med romslige og praktiske løsninger som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Garasje og carport. Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	261 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	293 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

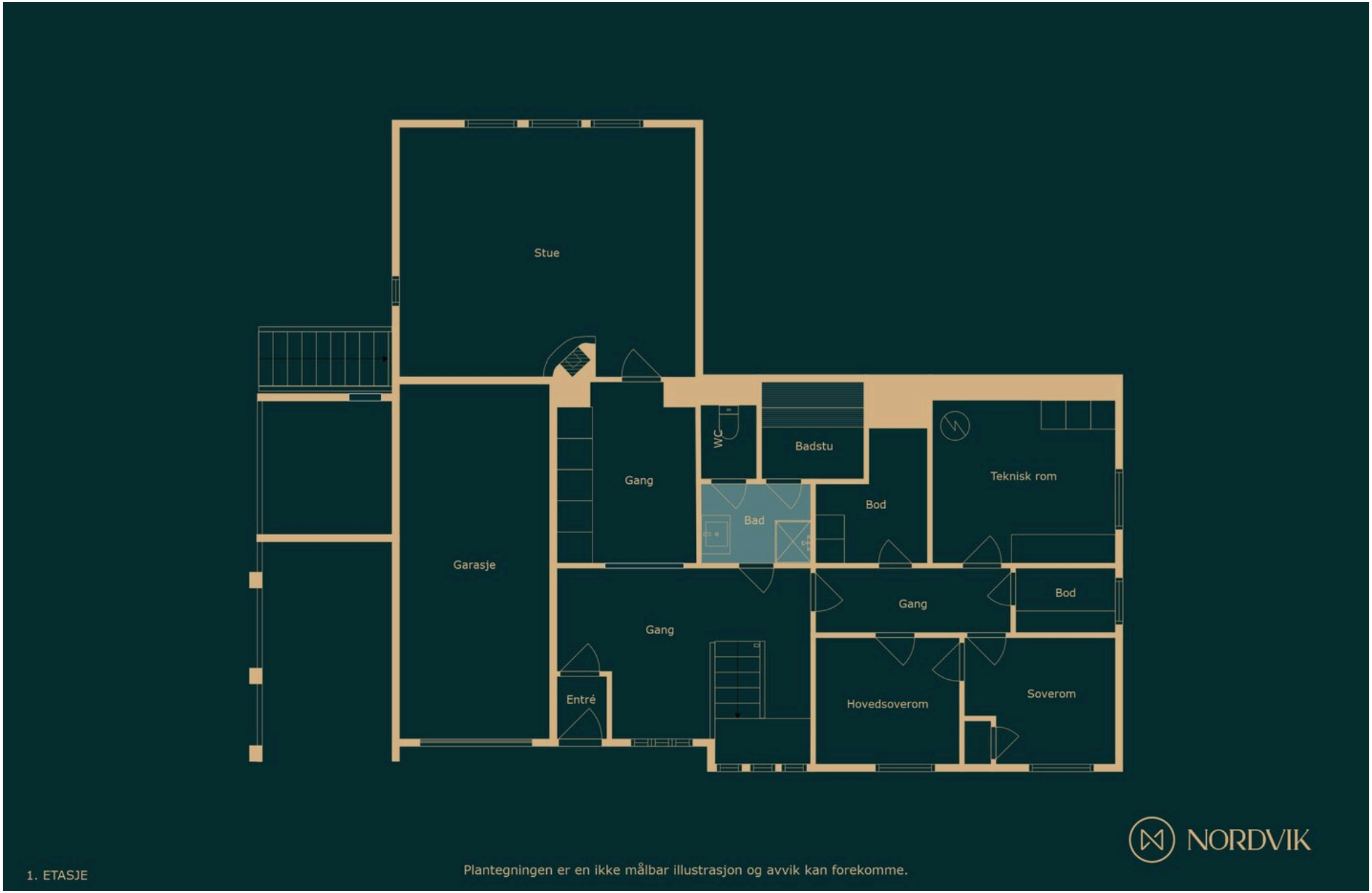
1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Vindfang, hall, trapperom, kjellerstue, bad, badstue, toalettrom, 2 soverom (1 ikke godkjent/bruksendret) og 2 boder
BRA-e: 26 kvm. Integrert garasje og bod
Total BRA: 138 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Stuer, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, trapperom og gang
Total BRA: 149 kvm.
TBA: 64 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.



Plantegning hovedetasje



Plantegning underetasje






































COTTA
OTTAGE




Home is where my love is
















WILDFLOWERS




WILDFLOWERS




















BALLANTINE'S
FINEST SCOTCH WHISKY


BALLANTINE'S
FINEST SCOTCH WHISKY




TOALETT
BADSTUE













Informasjon

Kolmila 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0046/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2, bnr 662 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Annette Fure i følge fullmakt

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
4 (5)

Arealer
BRA-i: 261 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 293 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Vindfang, hall, trapperom, kjellerstue, bad, badstue, toalettrom, 2 soverom (1 ikke godkjent/bruksendret) og 2 boder
BRA-e: 26 kvm. Integrert garasje og bod
Total BRA: 138 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 149 kvm. Stuer, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, trapperom og gang. Total BRA: 149 kvm.
TBA: 64 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Hovedetasje:
Stuer, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, trapperom og gang.

Underetasje:
Vindfang, hall, trapperom, kjellerstue, bad, badstue, toalettrom, 2 soverom (1 ikke godkjent/bruksendret) og 2 boder.

Integrert garasje, carport og bod.

Standard

Denne flotte familieboligen er godt vedlikeholdt og fremstår som romslig og innholdsrik med gode og funksjonelle rom i begge etasjer. Utenfor stuen og kjøkken/vaskerom er det solrike terrasser uten innsyn fra naboer - her kan solen nytes fra tidlig morgen til sen kveld.

Fra hyggelig entrè og hall i underetasjen er det inngang til kjellerstue og baderom med badstue, samt soveromsfløy med soverom og bodrom. I tilknytning til hall er det praktisk gang med plassbygget skap med god oppbevaringsplass.

I boligens hovedetasje er det tre lyse og innbydende stuer med flott utsikt via store vindusflater. I forstuen/tv-stuen er det plass til sofagruppe og godstoler og en hyggelig peis med innsats gir god varme. Hovedstuen er romslig med gode møbleringsalternativ og plass til flere sittegrupper. Fra denne stuen er det utgang til skjermet og delvis overbygget terrasse, mot vest. Denne stuen er også innredet med peis med innsats som sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. I tillegg er det varmepumpe.

Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkkenet, med god plass til stort langbord. Det er gjennomgående store vinduer som gir et vakkert lysinnslipp til alle rom i boligens hovedetasje.

Fra spisestuen og forstuen kommer man inn til et koselig kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning fra byggeår har profilerte fronter på over- og underskap samt skuffer. Det er god oppbevaringsplass i innredning og praktisk arbeidsplass på benkeflater. Kjøkkenet er i god og funksjonell stand og fremstår som et hyggelig og sosialt allrom. Integrerte hvitevarer som medfølger: stekeovn og platetopp. Det er avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

I denne praktiske familieboligen er det fem gode soverom, som er fordelt med tre soverom i hovedetasjen og to i underetasjen. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og er innredet med plassbygget garderobeskap. Fra dette soverommet er det direkte adkomst til baderommet. De resterende soverommene har plass til dobbeltseng, kommode og skrivebord. Et av soverommene i boligens underetasje er registrert som disponibelt rom i henhold til originale byggetegninger. Innredning av rommet er ikke bruksendret/omsøkt i Skien kommune og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Takstmann bemerker at vinduer på soverom i underetasje står for høyt på vegg og det kreves en fast installasjon under vindu.

Boligen inneholder to baderom og separat vaskerom. Baderommet i hovedetasjen ligger praktisk plassert i soveromsfløyen, og har pene nøytrale fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning fra byggeår, med skuffer og skap,

samt overliggende dobbel servant. Tilhørende veggskap med speil og belysning. Innfliset badekar, dusjnisje med glassdør og gulvstående toalett. Badet i underetasjen har fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Rommet er innredet med baderomsinnredning med skap og overliggende servant samt dusjnisje. Inngang til toalettrom og badstue. Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og er innredet med utslagsvask samt innredning med skap og skuffer. Fra vaskerom er dte utgang til solrik terrasse mot øst. Bad i underetasjen og vaskerommet har fått TG 3, og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjellerstuen fremstår som et praktisk rom for barnefamilien og har god plass til flere sittegrupper. Det er munkepuss/panel på vegger og flislagte gulv med varmekabler . Stuen har barløsning med tilhørende stoler.

Det er meget gode lagringsmuligheter i bodrom i boligens underetasje. For øvrig er det lagringsplass i garasje, carport samt utvendig bod.

Parkering

Parkering i garasje og carport, samt gode parkeringsmuligheter i gårdsplass.

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. 2023: Bad 2. etg: Lekkasje reparert i dusj. Partiell skadeutbedring. Flis på gulv i dusj ble fjernet, flislim slipt ned, primet, ny membran, nye fliser lagt, silikon, fug, div. Arbeid utført av M-Tett AS. Badstue 1. etg. (rom under bad) ble berørt av vannskade i tak, vegg. Skade reparert. Arbeid utført av Recover AS. Da badene ble bygget i 1977 var det våtromstapet på vegger. På 80-tallet var vegger merket etter år med dusj direkte på vegg med tapet. Bad 2. etg: Materialer i vegg ved badekar/dusj ble byttet og vegger flislagt i sin helhet. Bad 1. etg: Skadede materialer byttet og flislagt på vegger i sin helhet. Arbeide utført av firma. Vet ikke hvilket.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Dette er usikkert. Mener membran ble satt opp på veggene da badet ble flislagt på 80-tallet, men ved reparasjon av dusj i 2. etg viste det seg at det ikke var tilstrekkelig membran i dusj-sone. Derfor usikker på hva status er bak veggflis/bad for øvrig.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Huset har drenering fra byggeår. Har ikke hatt problemer med fukt i 1. etg. Dette bekreftes i tilstandsrapport.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Da huset ble bygget var det manuelle sikringer. På 80-tallet ble det oppgradert til automatsikringer.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Ikke i huset. Vinter 2023/2024 var det tilbakeslag etter tett kommunal ledning i gata, egen stikkledning ok. Undersøkt av høytrykksvakt.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. 2023: Vannskade i dusj, 2. etg. som beskrevet tidligere. For øvrig ikke kjente skader.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Alle ildsteder skal være i orden. Regelmessig feiing og kontroll.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Det er ikke oppdaget utettheter i tak. Det er en sprekk i et vindu i kjellerstue men ellers ikke andre skader på glass. Vinduer er fra byggeår.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Noen sprekker i mur i 1. etg. Dette huset var blant de første som ble bygget i gaten. Mener noen av sprekkene oppsto ved sprengningsarbeid på nabotomt da nabohus ble bygget.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Bygningssakkyndig

Takstforum Telemark AS v/ Jørn T. Hansen

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Bolig fra 1977. Garasje i underetasje. Bygd på fjell. Leca grunnmur. Drenering fra byggeår. Vegger i bindingsverk med stående kledning. Malt utvendig ca 2014. Valmtak med takstein. Veranda over carport er flislagt og nytt rekkverk ca 2020. Bad 1 etasje med fliser fra ca 1990 tallet. Fuktsikring fra byggeår. Bad 2 etasje ca 2003. Fuktsikret etter vannskade 2022 i dusjhjørne. Fuktsikring på resten av bad er usikker, muligens Heidi membran i følge Recover. Vaskerom fra byggeår. Kjøkken fra byggeår. Innvendige overflater fra byggeår. Varmepumpe fra ca 2010. Årlig service.

Utvendig
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Skifer i front ved inngang. Takkonstruksjonen har valmtak med W-takstoler i tre. Uisolert loftsluke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Veranda med spaltegulv og malt rekkverk. Veranda med flislagt gulv og stakittrekkverk. Trapper i treverk fra verandaer. Garasje er bygd inntil boligen. Vippeport fra byggeår med portåpner. Støpt gulv og malte pussede murvegger.

Innvendig
Innvendig er det gulv av skifer, parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. 10mm helning på gulv i stue og 0 i gang. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats. Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 i veggpanel. Ingen skader blir registrert ved uforede vegger mot grunnmur i soverom. Ingen isolasjon i ut lektet vegg. Drenering er fra byggeår og fukt i panel bør følges med

på over tid. Boligen har malt tretrapp med flis i trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Antall TG 2 er 21 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjoner, vinduer, dører, balkonger/terrasser/rom under balkonger, radon, innvendige trapper, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, elektrisk anlegg, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater vegger og gulv på bad i 2. etasje, overflater gulv på bad i 2. etasje, sluk/membran/tettesjikt på bad i 2. etasje og ventilasjon på bad i 2. etasje.

Antall TG 3 er 3 stykk og gjelder utvendige trapper, vaskerom og bad i 1. etasje.

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

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Elektrisk og vedfyring. Peis i forstue, stue og kjellerstue. Varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på baderom og i kjellerstue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 452 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 362,-pr. 2025

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

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 20 268,- pr år.
- Alarm fra Avarn Security kr 8 524,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 15 468,- pr år.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 229 079,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 916 314,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 88919551

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av tv/internett fra Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 682 kvm (Eiertomt)
Solrik tomt meget pent opparbeidet med plenområder samt belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass. Tomten er rikt beplantet med blomsterbed, flotte prydbusker, hekk i tomtegrenser samt noe naturlig vegetasjon. Fra stuen er det utgang til lun, skjermet terrasse mot vest med god plass til flere sittegrupper. Her kan man nyte særdeles gode solforhold fra morgen til kveld. Hyggelig frokostterrasse utenfor kjøkken, mot sydøst. Frittstående utebod på baksiden av boligen. Denne eiendommen grenser mot idyllisk friareal og ligger godt skjermet for innsyn. Dette er en praktfull tomt som må oppleves!

Adkomst

Fra Skien følger man Gulsetringen, forbi Kollmyr skole, og tar til høyre, inn Nyhusvegen (mot Gulsetsenteret). Ta deretter første vei til høyre, inn Malmvegen. Følg vegen rett frem, og ta første avkjørsel til høyre inn på Kisvegen. I neste kryss tar man til venstre inn på Kolmila. Boligen ligger på høyre side, i enden av vegen. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Nordvik og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i blindvei, i et godt etablert og trivelig boligområde på Gulset. Det er umiddelbar nærhet til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, barnehager og Gulsethallen med

idrettsanlegg og svømmehall. Nærområdet byr blant annet på bademuligheter i Åletjern, Trytetjenn og Tvittingen, flotte turområder, ungdomsklubb m.m. Det en meget god og aktiv idrettsforening, Gulset IF, med aktiviteter som bla. håndball, fotball, ski, turn m.m. Dette er et flott og trygt område med gangstier til alle fasiliteter. Boligen ligger ved vakre Gulsetmarka, med sine uendelige stier og flotte turområder hele året. Vinterstid er det oppkjørt lysløype, hoppbakke (helårs) og akebakker. En kort kjøretur unna ligger Gulsetsenteret med flere butikker og tjenester. Gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Tiedemannsjordet barnehage 0.2 km
Kollmyr barnehage 1 km
Einaren barnehage 1 km

Skoler:
Kollmyr barneskole 1.1 km
Oasen skole 0.7 km
Gulset ungdomsskole 0.9 km
Telemark Toppidrett 4.5 km
Hjalmar Johansen vgs 5.4 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig, datert 16.08.1978.

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.

Soverommene i underetasjen er registrert som arbeidsrom og disponibelt rom i henhold til originale byggetegninger. Innredning av disponibelt rom er ikke bruksendret/omsøkt i Skien kommune og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Takstmann bemerker at vinduer på soverom i underetasje står for høyt på vegg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.
Eier av denne tomten har gjensidig plikt til vedlikehold og snørydding av felles adkomstveg med eier av gnr. 2 bnr 661 og 664.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Regulerings-, bebyggelses- og tomtedelingsplan for en del av Gulset syd" og "Regulerings- bebyggelses- og tomtedelingsplan for en del av Gulset syd, del II", datert 22.04.1977 og 13.03.1978,

og er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.12.1977 - Dokumentnr: 17829 - Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Skjøte ved kjøpt av tomten fra Skien kommune i 1977. Her ble det avtalt at ubebygd tomt kun kunne selges tilbake til selger. Dersom tomten ikke ble påbegynt innen ett år og fullført innen tre år, skulle tomten gå tilbake til selger. Tomta er pålagt gjerdeplikt. Skien kommune har rett til å føre frem og ha liggende ledninger av enhver art på/inntil/over eiendommen samt vederlagsfri adgang til ettersyn/reparasjoner/omlegginger og utvidelser av ledningene. I de tilfellene der nabo har bygget garasje eller uthus i tomtegrensen, har naboen adgang til å benytte denne eiendommen for nødvendig ettersyn/reparasjoner/vedlikehold av bygningen. Eier av denne tomten har gjensidig plikt til vedlikehold og snørydding av felles adkomstveg med eier av gnr. 2 bnr 661 og 664.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 2/325 i 1977 i Skien kommune («hovedbølet»).På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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: 1,30% av salgssum – estimert til kr. 58 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 990,-

Samlet skal selger betale kr. 164 685,- 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 13. mai 2025

Ansvarlig megler

Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kolmila 14

Tilstandsrapport

Enebolig
Kolmila 14, 3727 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 2, bnr. 662

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19188-1568 **Referansenummer:** ZY1927

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn T. Hansen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig

Jørn T. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jorn@takstforum-telemark.no
911 65 205

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.

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

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 fra 1977. Garasje i unseretasje..
Bygd på fjell.
Leca grunnmur. Drenering fra byggeår.
Vegger i bindingsverk med stående kledning. Malt utvendig ca 2014.
Valmtak med takstein.
Veranda over carport er flislagt og nytt rekkverk ca 2020.
Bad 1 etasje med fliser fra ca 1990 tallet. Fuktsikring fra byggeår.
Bad 2 etasje ca 2003. Fuktsikret etter vannskade 2022 i dusjhjørne. Fuktsikring på resten av bad er usikker, Muligens Heidi membaran i følge Recover.
Vaskerom fra byggeår.
Kjøkken fra byggeår.
Innvendige overflater fra byggeår.
varmepumpe fra ca 2010. Årlig service.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Skifer i front ved inngang.
Takkonstruksjonen har valmtak med W-takstoler i tre.
Uisolert loftsluke.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Veranda med spaltegulv og malt rekkverk.

Veranda med flislagt gulv og stakittrekkverk.
Trapper i treverk fra verandaer.
Garasje er bygd inntil boligen.
Vippeport fra byggeår med portåpner.
Støpt gulv og malte pussede murvegger.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av skifer, parkett, furu, fliser og belegg.
Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
10mm helning på gulv i stue og 0 i gang.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.
Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 i veggpanel.
Ingen skader blir registrert ved uforede vegger mot grunnmur i soverom. Ingen isolasjon i ut lektet vegg.
Drenering er fra byggeår og fukt i panel bør følges med på over tid.
Boligen har malt tretrapp med flis i trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv og sokkelflis/tapet på vegg. Løse sokkelflis.
Skyllekar og opplegg til vaskemaskin.
Gulv er tilnærmet flatt.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Spisestue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Dusj er oppgradert etter vannskade 2022 i dusj hjørne. Resten av våtrom fra 2003
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm på gulv og godt fall i nedsenket dusjnisje..
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Fuktsikret etter vannskade 2022 i dusjhjørne i følge selger.
Fuktsikring på resten av bad er usikkert, Muligens Heidi membaran i følge Recover.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og innfliset badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt badegulv fra byggeår. Flis på vegg fra 1990 tallet
Dusj på vegg med glassdører og nedsenket dusjnisje. Innredning med vask.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med støpt gulv, tremmer på gulv og sitteplasser i treverk.
Badstue dør og badstueovn.
Noe panel er ny etter vannskade fra bad.
Toalettrom med flislagt gulv og tapet på vegger.
Wc.
Elektrisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer.
Det er installert varmepumpe ca 2010. Årlige servicer er fulgt i følge selger.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer fra 1980 tallet og skjult elektrisk anlegg.
Røykvarsler og brannslukknings apparat.

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1977.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Svakt skrånende terreng og opparbeidede utearealer.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om utskifting av vann og avløpsledninger. VA er begrenset kontrollert
Beleggningstein på gårdsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

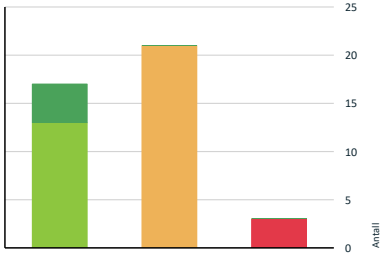
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

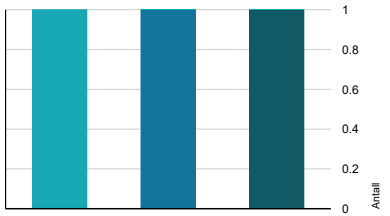
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom".
Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.
Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.
Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Mvh Jørn T Hansen

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2 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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	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 > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysning fra eiendomsverdi.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Mose på tak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Mose på tak

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra byggeår.

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

Pipe beslag flasser i belegg.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Pipe beslag flasser.



Takrenne og nedløps rør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Skifer i front ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved omkledning bør det krysslektes og monteres musebånd bak kledning.

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

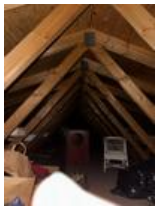


Stående kledning og skifer i front ved inngang.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har valmtak med W-takstoler i tre.
Uisolert loftsluke.



Loft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sprekt glass i kjellerstue.

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

Sprekt glass bør skiftes ut.



Slitasje i vinduer.



Slitasje i vinduer og skodder.



Sprekt glass i kjellerstue.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

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

Boddør har stor slitasje og råte i karm. Dør må skiftes.
Andre dører fra byggeår med normal slitasje.

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

Dører fra byggeår. Isolasjonsverdi i dører er dårligere enn nye dører og utskifting bør vurderes.

Tilstandsrapport



Inngangs dør fra byggeår.



Terrassedør fra byggeår



Bod dør fra byggeår.



Råte i bod dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med spaltegulv og malt rekkverk.

Veranda med flislagt gulv og stakittrekkverk.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Spaltegulv i treverk med stor slitasje og noe råte.
Malingslitasje i rekkverk og topprekke.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Spalte gulv har stor slitasje og bør skiftes.



Veranda med spaltegulv.



Råte i gulv.



Flislagt veranda

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Maling slitasje i topprekke

TG 3 Utvendige trapper

Trapper i treverk fra verandaer.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Trapp til flislagt veranda har stor slitasje og råte i trinn.
Manglende rekkverk på innsiden på trapp til veranda utenfor stue.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp til flislagt veranda bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til veranda, manglende rekkverk.



Slitt trapp til flislagt veranda.



Råte i trinn.

TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje er bygd inntil boligen.
Vippeport fra byggeår med portåpner.
Støpt gulv og malte pussede murvegger.



Garasje og carport.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av skifer, parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
10mm helning på gulv i stue og 0 i gang.

TG 2 Radon

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

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

Tilstandsrapport

Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales radonmåling.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.



Pipe på loft.



Peis i kjellerstue



Peis i stue.



Ved ovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 i veggpanel.
Ingen skader blir registrert ved uforede vegger mot grunnmur i soverom. Ingen isolasjon i ut lektet vegg.
Drenering er fra byggeår og fukt i panel bør følges med på over tid.



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med flis i trinn.

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.

Sprekt flis i trinn.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Sprekt flis bør skiftes ut.

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Trapp til 1 etasje



Sprekt flis.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



Malte innerdører.

VÅTROM

2 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv og sokkelflis/tapet på vegg. Løse sokkelflis.
Skyllekar og opplegg til vaskemaskin.
Gulv er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad med skjult membran under flis, har fuktsikring som ikke er mulig og kontrollere, og tilstand er derfor ukjent. Samt var oppbygging av våtrom 1997 eller før ikke, iht dagens oppbygging med fuktsjikte og fall til sluk m.m. Våtrom etablert før 1997 er derfor ikke utført for dagens bruk med følgende risiko for vannskade.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak

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

TG er satt på grunnlag av at vaskerom ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:
Vannpåkjenningene på vegger og golv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan vaskerom brukes.
Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på golv og vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Spisestue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Dusj er oppgradert etter vannskade 2022 i dusj hjørne.
Resten av våtrom fra 2003



Bad.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

Vindu står 80cm fra hjørne i dusj hjørne.
Membran på vegger er over 15år. Det er utført noe utbedringer etter vannlekkasje i 2022, men hva om er utført er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungere med dusjvegg som står der nå.
Tid for oppgradering av bad nærmer seg.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm på gulv og godt fall i nedsenket dusjnisje..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Fuktsikret etter vannskade 2022 i dusjhjørne i følge selger. Fuktsikring på resten av bad er usikkert, Muligens Heidi membaran i følge Recover.

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

Gjelder utenfor dusjnisje.

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

Tid for oppgraderinger nærmer seg.



Sluk i dusj.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og innfliset badekar.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ventil i tak.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt badegulv fra byggeår. Flis på vegg fra 1990 tallet
Dusj på vegg med glassdører og nedsenket dusjnisje. Innredning med vask.

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

Eldre bad med skjult membran under flis, har fuktsikring som ikke er mulig og kontrollere, og tilstand er derfor ukjent. Samt var oppbygging av våtrom 1997 eller før ikke, iht dagens oppbygging med fuktsjikte og fall til sluk m.m. Våtrom etablert før 1997 er derfor ikke utført for dagens bruk med følgende risiko for vannskade.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak

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

TG er satt på grunnlag av at våtrom ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:
Vannpåkjenningene på vegger og golv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan badet brukes. Det er også stor forskjell på vannpåkjenningene der det er dusjkabinett i forhold til der det dusjes direkte mot vegger og golv. Generelt har påkjenningene økt de siste tiårene på grunn av dusjing direkte på golv og vegger og hyppigere og mer langvarig dusjing, Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på golv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstu med støpt gulv, tremmer på gulv og sitteplasser i treverk.
Badstue dør og badstueovn.
Noe panel er ny etter vannskade fra bad.



Badstue



Badstue ovn

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og tapet på vegger.
Wc.
Elektrisk avtrekk.



Toalett rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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



Kobber rør fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun ventiler i vinduer. Montering av ventiler på vegg anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Montering av veggventiler anbefales.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe ca 2010. Årlige servicer er fulgt i følge selger.

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Vvtank på 200 liter.

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.

Automatsikringer fra 1980 tallet og skjult elektrisk anlegg.

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.
   1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Gjelder vvtank 2020.
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
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
   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 Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Levetid på et elektrisk anlegg avhenger av flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det anbefales alltid elektrisk kontroll på anlegg som ikke innehar dokumentasjon.

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er nyere 5 år eller nyere. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukknings apparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Topplist mangler på platon. Platon er stedvis under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Manglende topplist på platon plater.



Forstøtningsmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk mellom carport og bod.
Enkelte mindre riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker bør følges med på om denne er under utvikling.



Sprekk mur mot utvendig bod.



Riss i mur i kjellerstue.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende terreng og opparbeidede uterealer.

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

Flatt terreng under veranda.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om utskifting av vann og avløpsledninger. VA er begrenset kontrollert

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

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

TG 1 Andre tomteforhold

Beleggningstein på gårdsplass.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

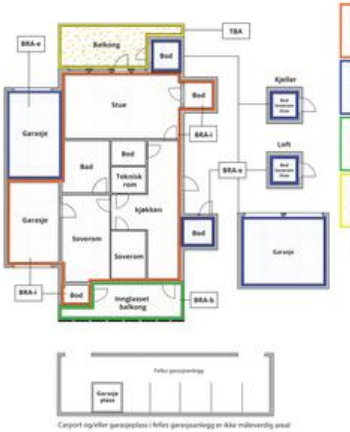
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	149			149	64
1 etasje	112	26		138	
SUM	**261**	**26**			**64**
SUM BRA	**287**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom, Spisestue, Stue, Stue 2, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1 etasje	Vindfang, Hall, Trapperom, Kjellerstue, Bad, Badstue, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2	Garasje, Bod 3	

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedring etter vannskade på bad i 1 etasje.
Flislegging på veranda.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på soverom i underetasje står for høyt på vegg.
Rømningsvinduer.
Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m (§ 7-27 fig. 13). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,5 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	245	42
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Jørn T. Hansen	Takstingeniør
	Anne-Margrethe Saastad /v Hans Fure	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	2	662		0	682.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kolmila 14

Hjemmelshaver
Fure Anne-Margrethe Saastad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert boligområde

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	07.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Meglerpakke	07.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	07.05.2025	
3	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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 brannmessige 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.

Kolmila 14, 3727 SKIEN
Gnr 2 - Bnr 662
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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/ZY1927

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

Fure, Annette	9578-5998-4-3072120	2025-05-06 20:51:30

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
6. mai 2025

Oppdragsnummer
24-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kolmila 14, 3727 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Anne-Margrethe Saastad Fure

Fullmektige
Annette Fure for Anne-Margrethe Saastad Fure

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1977

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Anne Margrethe Saastad Fure

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: 88919551
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: 2023: Bad 2. etg: Lekkasje reparert i dusj. Partiell skadeutbedring. Flis på gulv i dusj ble fjernet, flislim slipt ned, primet, ny membran, nye fliser lagt, silikon, fug, div. Arbeid utført av M-Tett AS. Badstue 1. etg. (rom under bad) ble berørt av vannskade i tak, vegg. Skade reparert. Arbeid utført av Recover AS. Da badene ble bygget i 1977 var det våtromstapet på vegger. På 80-tallet var vegger merket etter år med dusj direkte på vegg med tapet. Bad 2. etg: Materialer i vegg ved badekar/dusj ble byttet og vegger flislagt i sin helhet. Bad 1. etg: Skadede materialer byttet og flislagt på vegger i sin helhet. Arbeide utført av firma. Vet ikke hvilket.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette er usikkert. Mener membran ble satt opp på veggene da badet ble flislagt på 80-tallet, men ved reparasjon av dusj i 2. etg viste det seg at det ikke var tilstrekkelig membran i dusj-sone. Derfor usikker på hva status er bak veggflis/bad for øvrig.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke funnet dokumentasjon

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke kjent med at det er utført reparasjoner. Kun ordinært vedlikehold.

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset har drenering fra byggeår. Har ikke hatt problemer med fukt i 1. etg. Dette bekreftes i tilstandsrapport.

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

Nei

Eventuell kommentar: Da huset ble bygget var det manuelle sikringer. På 80-tallet ble det oppgradert til automatsikringer.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i huset. Vinter 2023/2024 var det tilbakeslag etter tett kommunal ledning i gata, egen stikkledning ok. Undersøkt av høytrykksvakt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke foretatt bruksendringer i huset.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen av delene

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen av delene

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort andre arbeid på eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent om det er gjort målinger

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: 2023: Vannskade i dusj, 2. etg. som beskrevet tidligere. For øvrig ikke kjente skader.

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle ildsteder skal være i orden. Regelmessig feiing og kontroll.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjente feil eller symptomer på dette.

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

Ja

Beskriv: Det er ikke oppdaget utettheter i tak. Det er en sprekk i et vindu i kjellerstue men ellers ikke andre skader på glass. Vinduer er fra byggeår.

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det har vært feil.

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

Beskriv: Noen sprekker i mur i 1. etg. Dette huset var blant de første som ble bygget i gaten. Mener noen av sprekkene oppsto ved sprengningsarbeid på nabotomt da nabohus ble bygget.

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

Beskriv: Det var tilbakeslag etter tett kommunal ledning i gata. Egen stikkledning var ok. Vinter 2023-24. Undersøkt av høytrykksvakt

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

Eventuell kommentar: Har ikke forekommet

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

Eventuell kommentar: Nei, har ikke dette

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering for salg nå

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

Eventuell kommentar: Ikke utført

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

Eventuell kommentar: Det eksisterer ingen slike forhold

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

Eventuell kommentar: Det er ingen konflikter rundt eiendommen

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

Eventuell kommentar: Det er ingen slike forhold

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

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendom

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: 24-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fure, Annette	2025-05-06

Identifikasjon

bankID Fure, Annette

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

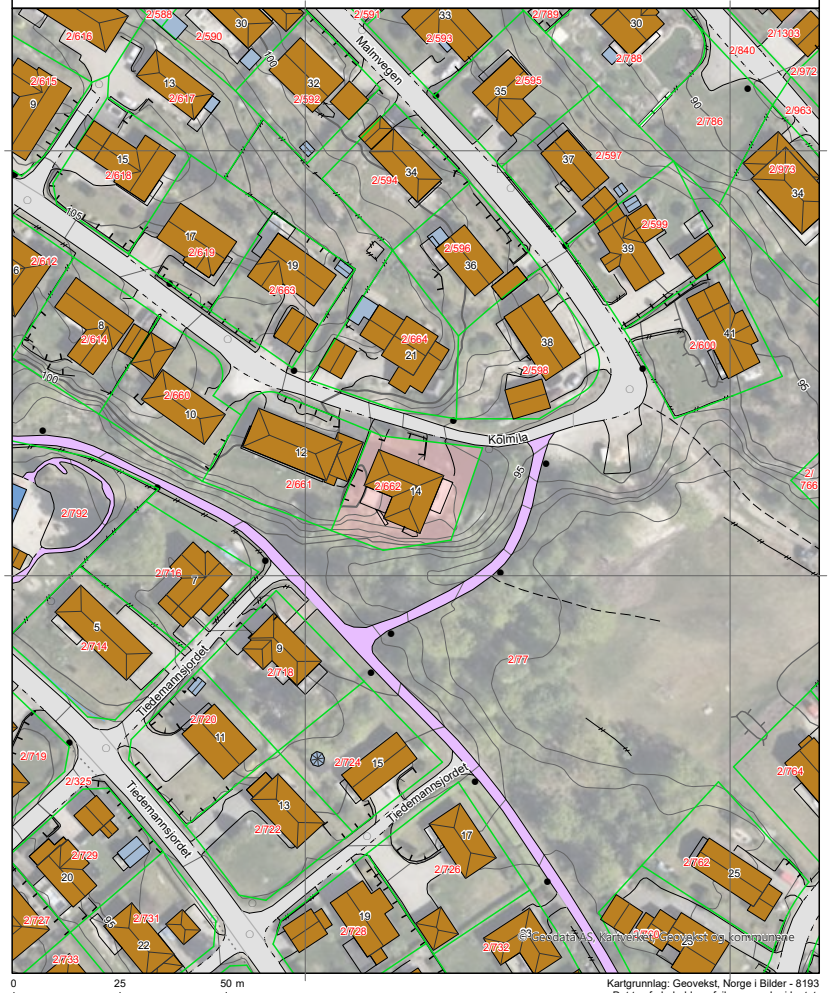
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/662/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.4.2025



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.

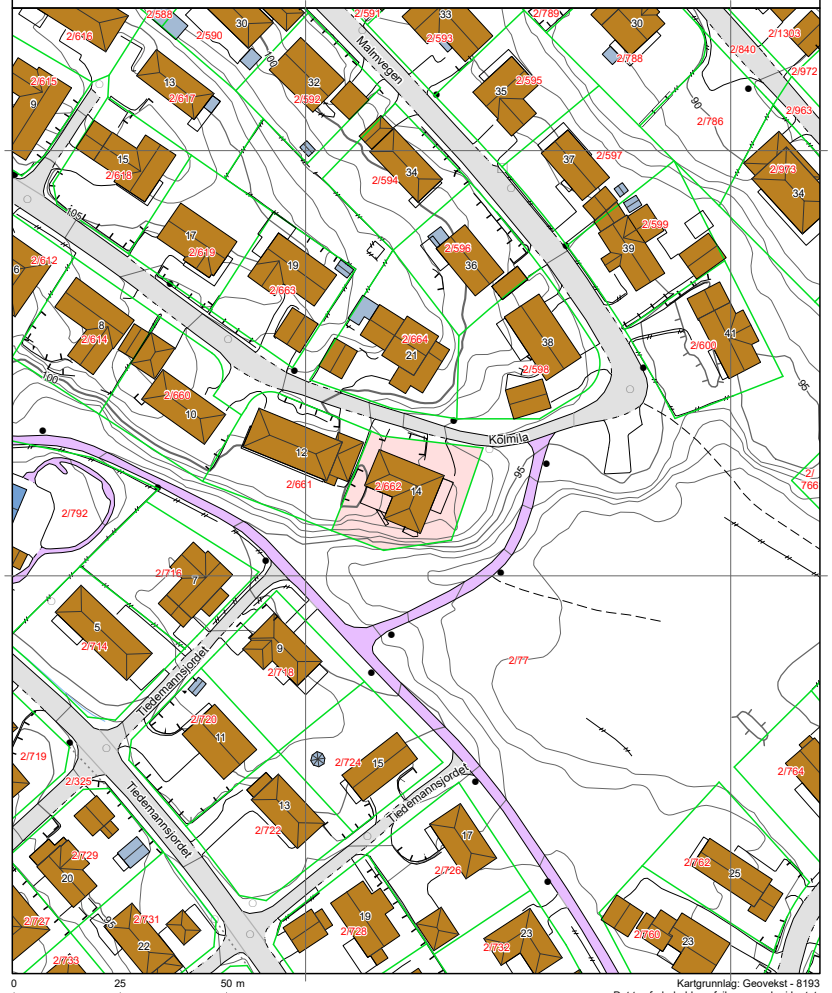
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/662/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.4.2025



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

Kolmila 14

Nabolaget Skrubbehavna/Strømdalkåsa - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oasen skole Grenland (1-10 kl....	**8 min**
95 elever, 8 klasser	0.7 km
Kollmyr skole (1-7 kl.)	**12 min**
294 elever, 14 klasser	1.1 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.)	**14 min**
288 elever, 17 klasser	1.2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)	**10 min**
313 elever, 24 klasser	0.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	**9 min**
230 elever	4.5 km
Hjalmar Johansen vgs.	**9 min**
75 elever	5.4 km

Offentlig transport

Einaren	**7 min**
Linje M1, M1N, P10	0.6 km
Skien stasjon	**12 min**
Linje RE11, RX11, R55	9.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**57 min**

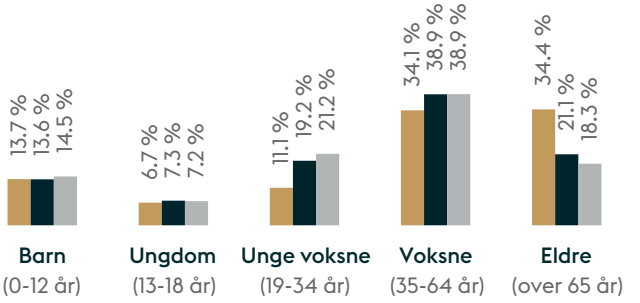
Barnehager

Tiedemannsjordet barnehage (1-...	**3 min**
43 barn	0.2 km
Kollmyr barnehage (1-5 år)	**11 min**
61 barn	1 km
Einaren barnehage (1-5 år)	**11 min**
49 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Gulset	**11 min**
Coop Extra Gulset	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrubbehavna/Strømdalkåsa	345	317
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

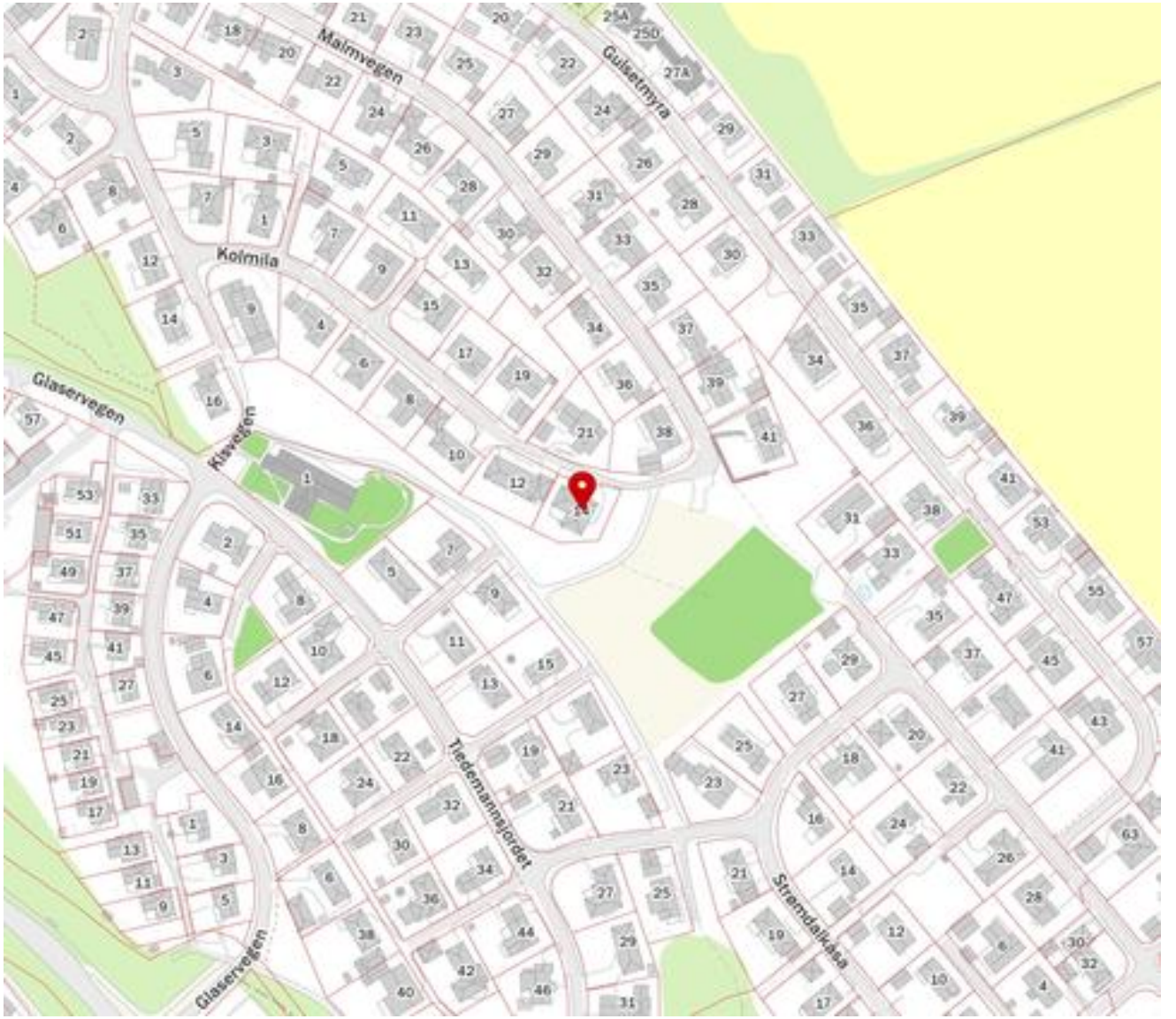
Sport

Strømdal/Gulset ballbaner	9 min
Gulset ungdomsskole	10 min
SKY Fitness Gulsethallen	13 min
SKY Fitness Skien	9 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kolmila 14 3727 SKIEN

Betegnelse: Gnr 2, bnr 662 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no