

Tuftevegen 14



Velkommen til

Tuftevegen 14



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

SKIEN - TUFTEPUTTEN

Hel tomannsbolig med gode solforhold og fine uteområder - Dobbel garasje med isolert loft - 4 sov, 2 stuer og 2 bad

Prisantydning	3 650 000,-
Omkostninger	92 600,-
Totalpris	3 742 600,-
BRA-i	169 kvm
Totalt BRA	314 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1948
Megler	Andreas Hoppestad
Telefon	454 78 634
E-post	a.hoppestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no


14





Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Tuftevegen 14!

- Velkommen til en hel tomannsbolig beliggende i Tufteputten i Skien. Her har du barnehagen og flott natur rett på utsiden av boligen, samt gangavstand til barneskole. Gjennomgående god standard i boligen hvor selger jevnlig har vedlikeholdt og påkostet boligen.

- Kort fortalt:
- Velholdt og påkostet hel tomannsbolig
- Nytt bad og kjøkken i 2. etasje i 2021-2022
- 2 soverom i hver etasje
- Varmepumpe (2024) og peisovn i stue i 1. etasje
- Flotte terrasseområder med gode solforhold
- Dobbel garasje med innredet og isolert loft
- Lader til elbil i dobbel garasje
- Rolig og landlig beliggenhet

- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	169 kvm
BRA-e:	145 kvm
Totalt BRA:	314 kvm
TBA:	42 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 77 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 78 kvm.
Total BRA: 78 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Garasje
BRA-e: 20 kvm. Hobbyrom
Total BRA: 67 kvm.



NORDVIK

1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet






























INVITE
INVITE
BOSCH
Miele





























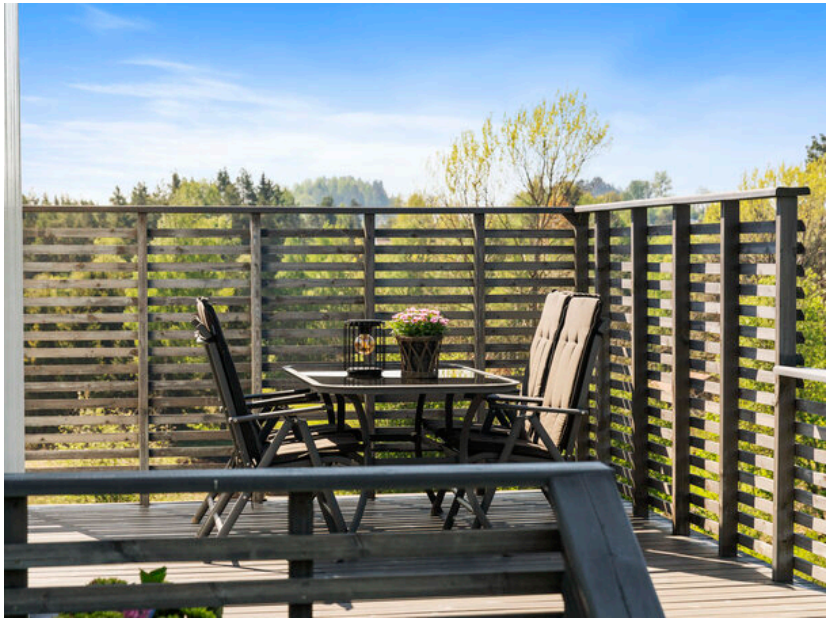






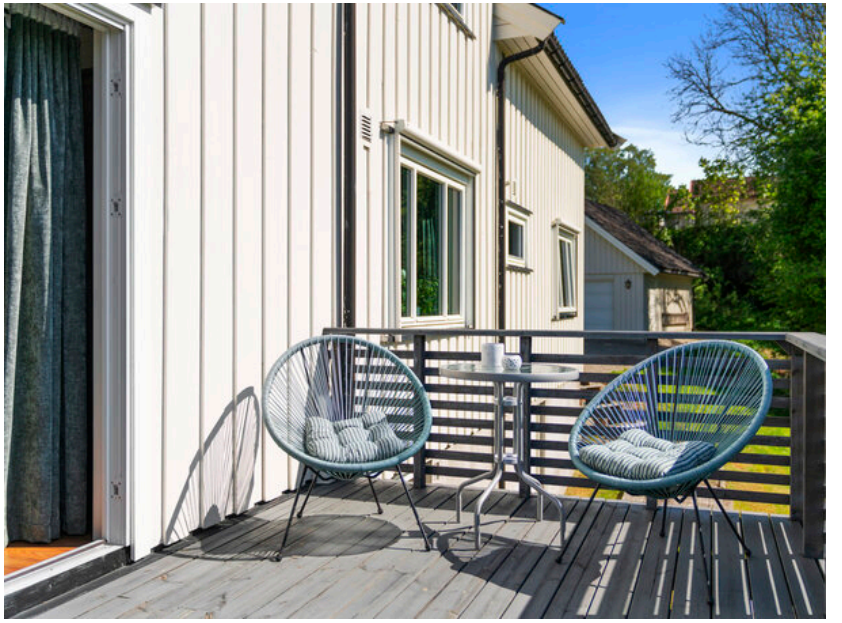
























Informasjon

Tuftevegen 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0046/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Tuftevegen 14, 3721 SKIEN
Gnr 54, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Cato Støkke
Grethe Støkke

Kjøpesum og omkostninger
3 650 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
91 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
92 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 742 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 761 800,- (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
1948

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 145 kvm
Totalt BRA: 314 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 77 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 78 kvm.
Total BRA: 78 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Garasje
BRA-e: 20 kvm. Hobbyrom
Total BRA: 67 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Til opplysning er det grus på gulvet i 1. kjellerrom.
Bolig i 1. etasje er 88 kvm, bolig i 2. etasje er 81 kvm med vindfang i 1. etasje.
TBA i 1. etasje er en markterrasse og en terrasse.

Innhold

BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 78 kvm
P-rom: 169 kvm
TBA: 42 kvm

1. etg:
P-rom: 92 kvm: Entré, vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

2. etg:
P-rom: 77 kvm: Trappegang, bad, stue og to soverom.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 24.04.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst AS.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard

1. etasje:
Entré:
Fra overbygget inngangsparti, trer du inn i en lys entré. Velkommen inn! Fra entré kommer du inn i gang som igjen leder videre til de øvrige rommene i etasjen.

Stue:
Lys stue med store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen er av god størrelse og tilbyr god møbleringsfrihet. Det er god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, samt spisegruppe. Fra stuene r det utgang til solrik og usjenert terrasse via skyvedør. I stuen er det montert både peisovn og varmepumpe som gir god oppvarming.

Kjøkken:
Lyst og pent kjøkken med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredningen tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikro. Det er avsatt plass til kjøleskap i innredningen. Det er plass til et lite spisebord på kjøkkenet.

Bad:
Helfliset baderom med varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinnredning, speilskap med belysning, toalett og dusjkabinett.

Soverom:
Det er to gode soverom i denne etasje. Hovedsoverommet er lyst og har plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Det er montert romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Rommet er i dag innredet som kontor.

2. etasje:
Entré:

Stue:
Lys stue med god plass til både sofagruppe og spisegruppe.

Kjøkken:
Delikat kjøkken som er pusset opp i 2022. Kjøkkeninnredningen har slette, sorte fronter og laminert benkeplate. Det er ikke lagt opp til komfyr, platetopp eller ventilator. Opplegg til kjøleskap.

Bad:
Tiltalende baderom som er pusset opp i 2021. Badet har belegg på gulv med varmekabler og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, toalett og dusjkabinett.

Soverom:
Det er to soverom i 2. etasje. Rommene er lyse og av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje eller gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

1. etasje:
- Ny varmepumpe i 2024
- Gang 1. etg. pusset opp i 2023
- Nytt tak over inngangsparti i 2022
- Ny innredning i bad 1. etg. i 2020
- Ny verandadør heve skyvedør i 2020
- Ny veranda i 2019
- Nytt sikringsskap i 2018
- Pusset opp stue i 2011
- Nytt kjøkken i 2010

2. etasje:
- Nytt kjøkken i 2022
- Nytt bad i 2021

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja både av faglært og ufaglært. Bad i 2. etg. bygget nytt bad i 2021av Malermester Kjellingsen og Tufte AS, nytt gulv membran. Rørlegger AS rørarbeid, Elektroteam Elektroarbeid Varmekabel el. opplegg Egeninnsats på vegger og tak. Bad i 1. etg. ble pusset opp rundt år 2000. Har ingen dokumentasjon på arbeidet som ble utført. Gulvet er Norsjøgulv med varmekabel. Helt belegg som membran. El.arbeid ble utført av Elektro4.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Bad i 2. etasje ble i 2021 flytesparklet helt gulvbelegg som membran av Kjellsen og Tufte AS . Rørleggeren AS fikset nytt sluk med tilhørende rør. Bad i 1. etasje røropplegg/sluk/membran ble lagt nytt, men har ingen dokumentasjon på dette.

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

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Snekker Morten Jensen ca. 1998, Skiftet/rettet opp tak. Byttet pipe over tak. Ny kledning syd og vest vegg. Byttet vinduer. Bygget terrasse. Denne ble byttet i 2019 snekker Tommy og Stein Erik Andersen ca. 2012 Ny kledning nord og øst vegg Garasje bygget i 2001 Ferdig garasje byggesett satt opp med egen innsats. Utgangsdører er skiftet. Husker ikke årstall. Ny kombi ved/parafin ovn, huske ikke når. Platting med tak over inngangsparti 2026 Montert Screens på 2 vinduer på syd vegg i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Det er ingen drenering rundt hus.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Det foreligger samsvarserklæring. Elektroteam gjorde diverse elektroarbeid på kjøkken i 2. etg. i 2022. Elbil lader i 2018, nytt sikringsskap Elektro 4 i 2010, div el. opplegg til nytt kjøkken 1 etg.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, kontrollen ble utført i 2018

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, av faglært. Elektroteam AS utførte i 2021 ny kurs kabelgrøft fra hus til garasje.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, tiltaket var ikke søknadspliktig. Det er utført før vår tid, låve ble revet. Soverom/bad ble bygget på i ca. 1970

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Det er septik tank. Vet ikke noe om hvordan det er gjort.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Har fått pålegg om slamming av pipe på loft. Dette er ikke gjort.

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. Tror ikke det er drenert rundt huset.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Setninger i mur i kjeller har siget, men regner med at det har satt seg nå. Har rettet opp gulv i soverom i 1 etasje på grunn av det.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? for eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter, eller lignende.
- Ja. Mus i kjeller/vegg. Maur ved yttervegg syd, har forekommet på bad i 1. etasje.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Huset er klasset som tomannsbolig.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Skien kommune Befaring 06.05.2008. Matrikkelrapport 27.05.2008.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Tilstøtende eiendom er regulert til boliger.

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?
- Ja. Tinglyste bestemmelser om gjerde 1945. Tinglyst borett til tidligere eiere av huset, begge døde.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Grunnmuren er oppført i betong med gråstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Antall TG0 er 2 stk
Antall TG1 er 15 stk
Antall TG2 er 20 stk - Drenering, Grunnmur og fundament, krypkjeller, Terrasse, Vinduer og dører, Yttervegger, Loft (konstruksjonsoppbygging), Renner og nedløp, Taktekking, Etasjeskille og gulv på grunn, Ildsted/Skorstein, Trapp, Avløpsrør, Vannledninger, Elektrisk, Våtrom 1. Etasje, Våtrom 2. Etasje, Øvrig: Enkel garasje
Antall TG3 er 1 stk - Utstyr på tak
Antall TGIU er 1 stk - Kjøkken: 2. Etasje

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Alle hvitevarer på kjøkken i 1. etg
- Lampe på kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Peisovn og varmepumpe i stue. Varmekabler på bad.

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. 21 900 kWh. En el-bil og en hybrid

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 740,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann og avløp, samt feiing.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 787 483,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 149 932,- 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

Frende Forsikring med en årlig premie på kr 10.104,-
Polisenr: 517379

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag fiber fra Telenor med en mnd betaling på kr 1.077,-

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 029 kvm (Eiertomt)
Solrik og pent opparbeidet tomt. Tomten er opparbeidet med gressplen, trær og prydbusker. Eiendommen har solrike og usjenerte terrasseområder. Gruset gårdsplass.

Ubebygd område foran boligen er regulert til bolig. Det må påregnes utbygging av området.

Adkomst

Fra Skien sentrum følg Kongensgate som leder videre til Rektor Ørns gate. Ta til høyre i rundkjøringen, så deretter til venstre i neste rundkjøring inn på Risingvegen. Følg veien i ca. 300 meter før du tar avkjørsel til venstre og inn på Luksefjellvegen. Nå følger du veien i ca. 4,5km og tar avkjørsel til høyre inn på Tuftevegen. Kjør i ca. 100m frem til du får boligen på høyre side.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et landlig område i idylliske omgivelser. Området ligger ca. 5 km fra Skien sentrum. Det er solrike uteplasser med flott utsikt mot de landlige omgivelsene i område. Fra boligen er det nærhet til barnehage, skoler, idrettsanlegg og flotte turområder, sommer som vinter.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tufteputten (Linje P6) - 0,2 km
Tog: Skien stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 3,7 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 55 min i bil.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Tufte barnehage (1-5 år) - 0,1 km

- Limi naturbarnehage (0-5 år) - 0,9 km
- Venstøp barnehage (1-5 år) - 1,3 km

Skoler:
- Venstøp skole (1-7 kl.) - 1,1 km
- Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) - 3,9 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8,10 kl.) - 5,1 km
- Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) - 5,6 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark - 5,1 km
- Skien videregående skole - 6,6 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 brukstillatelse for enebolig datert 29.09.1971. Brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Rekkverk på trapp til 2. etg. Noen arbeider med bad og installasjon av utstyr.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for 2. etasje, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig avløp. Septiktank. Det vil komme krav om tilknytning til kommunal avløpsledning.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et regulert område med Plan ID:
4003 2021004 gbnr 54/32 - Bjørkelund, Tufte (4.5.2023)
4003 566 Forslag til reguleringsplan for et område mellom Sommerfryd og Tufte.(28.8.1986). Reguleringsforhold er bolig

Det gjøres oppmerksom på at område mot vest og sør for boligen er regulert til bolig

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Hensyn landskap

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/54/46:
02.08.1945 - Dokumentnr: 400807 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelsen sier;
Tomten skal være inngjerdet.

02.08.1945 - Dokumentnr: 400804 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:54 Bnr:32
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelsen sier;
Eier av parsellen har rett til å legge vannledning over hovedbruket langs veien.

11.01.1993 - Dokumentnr: 301 - Livsvarig borett
RETTIGHETSHAVER: Karsten Haugerød f. 04.02.1920
Anne Haugerød f. 26.11.1921
Bestemmelsen sier;
Bestemmelsen om borett anses ikke som relevant da begge har gått bort.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 35 000,-) – estimert til kr. 36 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 117 080,- 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 14. mai 2025

Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Vedlegg

Tuftevegen 14

Tuftevegen 14

Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.)	247 elever, 15 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl....	279 elever, 13 klasser	5 min 🚗 3.9 km
Telemark Toppidrett ungdomssko...	93 elever, 6 klasser	9 min 🚗 5.1 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.)	283 elever, 21 klasser	9 min 🚗 5.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	230 elever	9 min 🚗 5.1 km
Skien videregående skole	1100 elever, 40 klasser	12 min 🚗 6.6 km

Sport

⚽ **Venstøp skole**	14 min 🚶
⚽ **Fossum Arena**	4 min 🚗
Family Sports Club Sprek Friti...	9 min 🚗
SKY Fitness Skien	10 min 🚗

Offentlig transport

🚌 **Tufteputten**	Linje P6	2 min 🚶 0.2 km
🚌 **Skien stasjon**	Linje RE11, RX11, R55	5 min 🚗 3.7 km
✈ **Sandefjord lufthavn Torp**		54 min 🚗

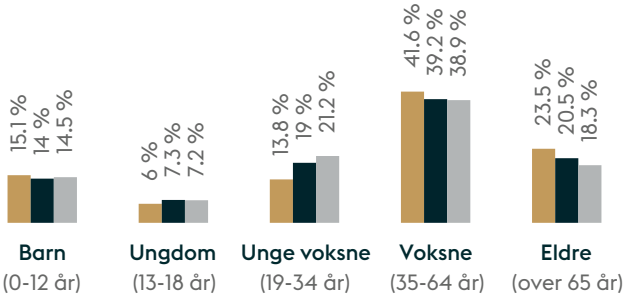
Barnehager

Tufte barnehage (1-5 år)	22 barn	1 min 🚶 0.1 km
Limi naturbarnehage (0-5 år)	90 barn	11 min 🚶 0.9 km
Venstøp barnehage (1-5 år)	75 barn	15 min 🚶 1.3 km

Dagligvare

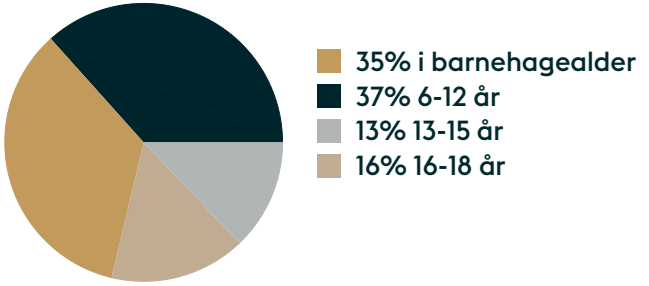
Spar Rising	4 min 🚗
Kiwi Risingveien	5 min 🚗

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skrehelle	299	128
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



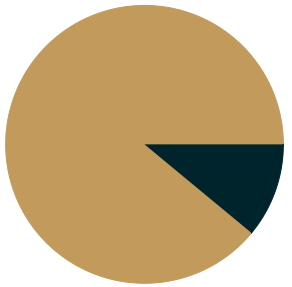
Ladepunkt for el-bil

Spar Rising	4 min
Kiwi Risingveien	5 min

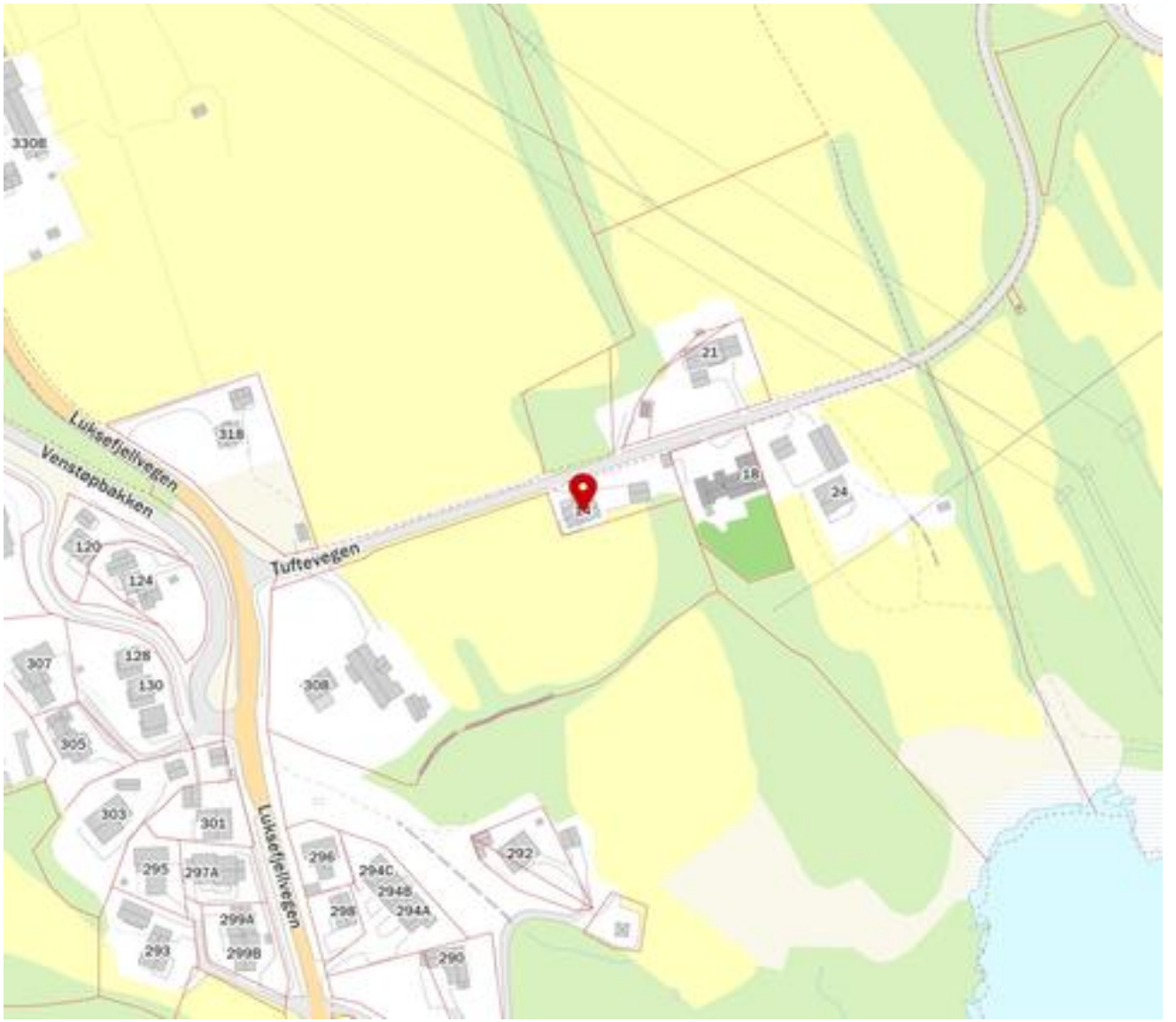
Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



89% enebolig
11% annet



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Støkke, Grethe	9578-5993-4-3175994	2025-05-05 19:10:14
Støkke, Cato	9578-5995-4-21918	2025-05-05 19:06:33

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
5. mai 2025

Oppdragsnummer
31-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tuftevegen 14, 3721 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Cato Støkke, Grethe Støkke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. januar 1993

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 517379
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg. bygget nytt bad i 2021 Malermester Kjellsen Og Tufte AS Nytt gulv membran. Rørleggeren AS Rørarbeid Elektroteam Elektrikerarbeid Varmekabel el. opplegg Egeninsats på vegger og tak. Bad 1 etg. Ble pusset opp rundt år 2000 Har ingen dokumentasjon på arbeidet som ble utført. Gulvet er Norsjøgulv med varmekabel. Helt belegg som membran. El.arbeid blei utført av Elektro4

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg. 2021 Kjellsen og Tufte AS Gulv flytesparklet Helt gulvbelegg som membran Rørleggeren AS Nytt sluk med tilhørende rør. Bad 1 etg. Røropplegg / sluk / membran blei lagt nytt ved oppussing ca. år 2000, men har ingen dokumetasjon på dette.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca. 2002 - Snekker Morten Jensen Skiftet / Rettet opp tak. Byttet pipe over tak. Ny kledning syd og vest vegg. Byttet vinduer 1 etg. et vindu kjøkken og stue. Satt inn verandadør og bygget veranda. 2 etg. byttet vinduer stue og kjøkken. 2019 - Terrasse gulv og rekkverk skiftet. 2010 - Snekker Tommy og Stein Erik Andersen Ny kledning nord og øst vegg. Nye vinduer nord og øst vegg pluss soverom syd vegg og kjøkken nord vegg ble byttet. 2001 - Ferdig garasje byggesett satt opp med egen innsats. Utgangsdører er skiftet. Husker ikke årstall Ny kombi ved/parafin ovn. Husker ikke når. 2016 - Platting med tak over inngangsparti, byttet takplater 2022 2020 .- Skiftet verandadør (Skyvedør) 2021 - Montert Screens på 2 vinduer syd vegg

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroteam 2022 Div. elarbeid kjøkken 2 etg. 2021 Lader elbil 2018 Nytt sikringsskap Elektro 4 2010 Div.el. opplegg til nytt kjøkken 1 etg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroteam AS 2021 Ny kurs Kabelgrøft fra hus til garasje.

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det er utført før vår tid, låve ble revet. soverom / bad ble bygget på ca. 1970 Vet ikke om det var søknadspliktig.

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

Ja

Beskriv: Det er septik tank. Den er bygget før vår tid. Vet ikke noe om hvordan det er gjort. Lukt kan forekomme fra tank spesielt ved tømming.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har fått pålegg om slamming av pipe på loft. Sot luke skal være dobbel. Dette er ikke gjort.

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: Vet ikke noe om drenering, men tror ikke det er drenert rundt huset.

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

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

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

Beskriv: Setninger i mur i kjeller. Har siget, men regner med at det har satt seg nå. Har rett opp gulv i soverom 1 etg. på grunn av det.

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

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

Beskriv: Mus i kjeller / vegg. Maur ved yttervegg syd, har forkommet på bad 1 etg.

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

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

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Huset er klasset som tomannsbolig.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Skien Kommune Befaring 06.05.2008 Matrikkelrapport 27.05.2008

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?
Ja

Beskriv: Tilstøtende eiendom er regulert til boliger.

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

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

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

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

Beskriv: Tinglyst bestemmelser om gjerde 1945 Tinglyst borett til tidligere eiere av huset, begge døde.

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

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 31-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Støkke, Cato	**2025-05-05**	**Støkke, Grethe**	**2025-05-05**

Identifikasjon

bankID Støkke, Cato

Identifikasjon

bankID Støkke, Grethe

SIGNICAT

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

Tuftevegen 14
3721 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
BRA: 247 m^2
BRA-i: 169 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	20	1	1

Supertakst

GNR: 54 BNR: 46

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Tuftevegen 14
3721 Skien

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30438

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket er over 27 ° og det er krav til snøfanger og takstige.
Det er montert snøfangere på en side ved inngangspartiet, men ikke mot hage.
Takstige til pipe er montert.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen har grunnmur med to kjellerrom. Det er ikke opplyst om bytte av drenering og det er heller ikke noe synlig knotteplast på grunnmur. Terrenget heller svakt inn mot grunnmur ved inngangspartiet, resterende terreng har noe fall fra grunnmur.
I innvendig kjeller er det symptomer på fuktinnsig, mur er stedvis fuktig og det er målt høye fuktvariabler i treverk.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
For å få en tørr kjeller må det fuktsikres rundt grunnmur, for dagens bruk av kjelleren som lagringsplass vil det fungere til en viss grad om det luftes godt.

Det er anbefalt å ha fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m, overflatevann blir da ledet vekk fra bolig.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur av betong med sparestein som er utvendig pusset. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser.
Det er registrert mindre sprekker og avvik. Det er skader som indikerer bevegelser i grunn.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.
Sprekker kan tettes, pusses igjen og det kan da kontrolleres om det er aktive bevegelser i grunnen under fundamenter.
Generelt fremstår muren som nylig vedlikeholdt.

Krypkjeller

Oppsummering

I krypkjeller er det fuktig på terrenget og ved måling i treverk er det målt fuktighet med fare for soppdannelse og råteskader.
Det er registrert stedvis åpen isolasjon i underkant av etasjeskiller.
Ventileringen er mangelfull og det er symptomer på tilsig av vann inn under boligen.

Anbefalte tiltak

Det er særlig viktig å sørge for god utlufting av hele krypkjelleren. Dette er for å lufte vekk fukt og forhindre kondensering og skader.
Alt takvann bør ledes tilstrekkelig vekk fra grunnmur,
Det kan legges fuktsperre av plast på fjell/terreng for å hindre noe av fuktpåvirkning og kondensering på overliggende etasjeskiller.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Det er ikke registrert vesentlig skjevheter eller svikt i konstruksjon. Terrassen fremstår som stabil.

Av merknader er rekkverk under 0,9 m og tresøyler er etablert langt ned mot såle av betong. Vann har utsatt for trestoler for fukt.
Det er slitasje i bunn av trestolper.

Anbefalte tiltak

Det er bohov for noe vedlikehold, treverk bør ha god avstand ned til betongsøyler.
Terrassen fungerer tross lavt rekkverk.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer og dører blitt gamle, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med utskiftning av nevnte dører og vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som ikke hadde isolasjon. Utvendig panelt med stående kledning i 2002, og 2010.
Eier opplyser at kledning på syd og vestveggen i 2002. Etter eiers opplysninger er det etterisolert med ca 50mm bak ny vindsperre.
Fasader er malt med 2 strøk i 2024.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad på værutsatte områder som nederst på kledningsbord.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak

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

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Taket er bygget opp etter tidligere standard og har sagmugg som isolering i bjelkelag og ingen dampsperre mot varm side.
Det er ingen lufting i skråtak og det er fuktmerker i treverk etter tidligere lekkasjer.
Det er ikke registrert fukt på befaringsdagen og merkene antas å være fra før takomlegging.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Ventilering av skråtaket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble ikke påvist skader på takrenner og nedløpsrør, men det bemerkes at det var oppholdsvær på befaringsdagen og ikke mulig og avdekke lekkasjer. Erfaringsmessig oppstår lekkasjer i ender og skjøter.
Takvann er ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør
Over halve levetiden på takrenner og nedløpsrør er nådd.
TG-2 på grunn av at over halve levetiden er oppbrukt på renner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for større tiltak da systemet ser ut til å utfylle sin funksjon, en fremtidig utskiftning bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.

Taktekking

Oppsummering

Taket er bestående av dobbeltrommet betongtakstein over stein sløyfer og undertak av papp.

Det er ikke registrert store skader, lekkasjer eller vesentlige avvik. Taksteinen ser ut til å fungere til sitt formål.

Anbefalte tiltak

For å oppnå lengst mulig levetid på taktekking bør det gjennomføres korrekt og godt vedlikehold.
Gjennomsnittlig levetid for betongtakstein er 50 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulv på grunn av uisolert betong i kjeller og tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1, og 2. etasje.

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Etasjeskiller har skjevheter helt på grensen av vilkårene for at det etter NS3600 skal gis en TG3, eier har rettet opp bjelkelaget på hovedsoverom i 1. etasje. Det er en overgang fra gang til hovedsoverom på 70 mm.

Det er en overgang på 20mm fra gang til kjøkken. Videre er det stedvis knirk i overflaten.

Anbefalte tiltak

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe av teglstein fra byggeår med feieluke i kjeller og bunnbeslag over tak.
Det er murt peis på kjøkkenet og vedovn i stuen. Pipa har to løp, et ventilasjonsløp og et røykrør.
Det er ikke registrert betydelig oppsprekking, men det mangler ildfast plate foran peis på kjøkken.
Selger informerer at det ved tilsyn av brann/feievesen ikke er merknader med krav om utbedring utover slemming av pipe på loft.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Det bør monteres ildfast plate på gulv foran murt peis.

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert håndrekker eller rekkverk på vegg.

Anbefalte tiltak

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk/håndrekke på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Avløpsrør

Oppsummering

Boligen er ikke tilkoblet offentlig anlegg og tilstand på septiktank og avløp til denne er ukjent.
Synlige avløpsrør er av plast og har oppnådd en noe høy alder. Det er enkelte rør strek og koblinger som er av nyere dato. Det er ikke påvist stakeluke eller lufting over tak.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

Vannledninger

Oppsummering

Boligen er tilkoblet offentlig anlegg og det er plast i inntakskabel. Inntaket har på montert eldre stoppekran som ikke er testet for funksjon, av erfaring har eldre kraner hyppig skadefrekvens. Videre er det eldre kobberrør med noe innslag av nyere rør i boligen.

Av merknader er det betydelig slitasje på eldre rør og stoppekran har mindre lekkasje. Rørstrekk er delvis dårlig festet og manglende isolert.

Anbefalte tiltak

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap fra byggetid er plassert i gang i 1. etasje. Innmat er byttet til automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern i 2018.
230 volts anlegg som fremstår som fungerende.

Eier opplyser at det foreligger samsvarserklering for arbeider som er gjort etter 2010.

Det er lagt opp til elbil lader i garasje, elektriker har koblet til i sikringsskap og i garasje.

Anbefalte tiltak

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

Elanlegget er betydelig oppgradert med byttet skap og nyere innmat. Det er ikke registrert nevneverdig avvik med anlegget som fremstår i høy grad som fungerende.

Tilstandsgrad er som satt på mangel av dokumentasjon på utbedring av punkter gitt under el kontroll i 2018, eier opplyser at punktene er rettet opp.
Eldre anlegg og komponenter som har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke betydelig avvik utover normal bruksslitasje. Det er registrert mindre riss i flisfuger på gulv, og silikonfuger har oppsprekking. Dør er plassert i våtsone men det er ingen synlige skader, dusjkabinett skåner overflater av tre for direkte vannpåkjenning.

Anbefalte tiltak overflater

Tilstandsgrad satt på grunn av registrert slitasje. Badet fungerer ved bruken av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under lavtbyggende dusjkabinett og er vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll. Det er ingen synlig tettesjikt i sluk, men eier opplyser at det er heltrukken gulvmembran (duk/belegg eller lignende) som er klemt i sluk og trukket opp på vegg. På vegger er det etablert smøremembran.

Det er ingen registrerte avvik eller mangler, men alder tilsier at brukstid er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: 2. etasje

Oppsummering av overflater

Overflater er hele og fremstår uten avvik. Dør er plassert i våtsone men har ingen synlige fuktskader, dusjkabinett skåner overflater av tre for påvirkning av vann.

Gulvet har begrenset fall men belegget har oppkant på dør terskel og det er 25 mm fra toppen av belegg brett på dør terskel til topp slukrist.
Av mindre avvik er baderomsplater passert lenger ned mot gulv enn 6 cm. Eier opplyser at gulvbelegget er ført opp bak baderomsplater, overgang er utført etter monteringsveiledning.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Enkel garasje

Oppsummering

Garasjen har betydelig slitasje og skjevheter.

Anbefalte tiltak

Det må vurderes riving eller vesentlig oppgradering.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken: 2 etg

Oppsummering av avtrekk

Det er ingen kokesone eller ventilator montert på kjøkkenet.

Lovlighet

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

Bad i 2. etasje har montert servantskap og toalett i området med takhøyde under 1,9m. Funksjonskrav til baderomsinnredning er ikke ivaretatt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.4.2025	**5.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Cato Støkke**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Grethe Støkke**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tuftevegen 14, 3721 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**54**	Bruksnr:	**46**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	- Byggeår er opplyst til å være ca 1948.						
Boligtype:	**Horisontaldelt tomannsbolig**						

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

Til opplysning er område inntil eiendom regulert til boliger.
Reguleringsplan PBL 2008, planID 4003 202 1004 Bjørklund-Tufte, og planID 4003 566 Sommerfryd-Tufte.
Interesserte bes gjøre seg kjent med gjeldene reguleringsplaner.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Etablering av ny terrassedør i 1. etasje, det er fremvist kvittering fra håndverker.	Ja
2024	Montering av ny varmepumpe, det er fremvist kvittering av arbeidet.	Ja
2022	Kjøkken i 2. etasje, montering er utført av egeninnsats.	Nei
2021	Nytt bad i 2. etasje. Det er fremvist kvittering fra rørlegger, elektriker og malemester på gulvbelegg.	Ja

2022	Nytt tak over inngangspartiet, Sunglaze takplater).	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	247	169	78	0	42
Garasje	67	0	67	0	0
Totalt m²	**314**	**169**	**145**	**0**	**42**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	78	0	78	0	0
1. etasje	92	92	0	0	42
2. etasje	77	77	0	0	0
Totalt m²	**247**	**169**	**78**	**0**	**42**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	78	0	78		2 uinnredet kjellerrom.
1. etasje	92	92	0	Vindfang, vindfang med trapp, gang, kjøkken, stue/spisestue, bad, soverom og soverom/kontor.	
2. etasje	77	77	0	Gang med trapp, 2 soverom, bad, stue/spisestue og bad.	
Totalt m²	**247**	**169**	**78**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	0	47	0	0
2. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**67**	**0**	**67**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	0	47		Garasje
2. etasje	20	20	0	Hobbyrom.	
Totalt m²	**67**	**20**	**47**		

Kommentar til arealberegning

Til opplysning er det grus på gulvet i 1. kjellerrom.

Bolig i 1. etasje er 88 kvm, bolig i 2. etasje er 81 kvm med vindfang i 1. etasje.

TBA i 1. etasje er en markterrasse og en terrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det er ingen fuktsikring på grunnmuren.

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen har grunnmur med to kjellerrom. Det er ikke opplyst om bytte av drenering og det er heller ikke noe synlig knotteplast på grunnmur. Terrenget heller svakt inn mot grunnmur ved inngangspartiet, resterende terreng har noe fall fra grunnmur.
I innvendig kjeller er det symptomer på fuktinnsig, mur er stedvis fuktig og det er målt høye fuktvariabler i treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
For å få en tørr kjeller må det fuktsikres rundt grunnmur, for dagens bruk av kjelleren som lagringsplass vil det fungere til en viss grad om det luftes godt.

Det er anbefalt å ha fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m, overflatevann blir da ledet vekk fra bolig.

6.2 Grunnmur og fundament



Muren har sprekker og mindre skader som indikerer bevegelser i grunnen.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

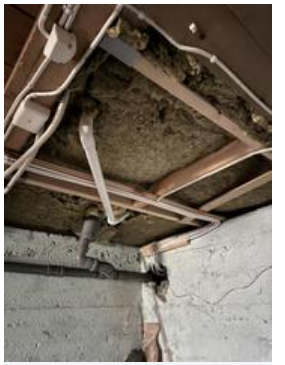
Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur av betong med sparestein som er utvendig pusset. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser.
Det er registrert mindre sprekker og avvik. Det er skader som indikerer bevegelser i grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.
Sprekker kan tettes, pusses igjen og det kan da kontrolleres om det er aktive bevegelser i grunnen under fundamenter.
Generelt fremstår muren som nylig vedlikeholdt.

6.3 Krypkjeller



Åpen isolasjon bør dekkes til med vindtett duk/plater.

Beskrivelse	
Det er 2 stk krypkjeller under huset. Det er adkomst til krypkjeller via dører i grunnmur. Kryperom har stedlige masser på grunn i nyere del og betonggulv i eldre del. Grunnmur av betong og stubbeloftsgulv under bjelkelag.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	



Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

I krypkjeller er det fuktig på terrenget og ved måling i treverk er det målt fuktighet med fare for soppdannelse og råteskader.
Det er registrert stedvis åpen isolasjon i underkant av etasjeskiller.
Ventileringen er mangelfull og det er symptomer på tilsig av vann inn under boligen.

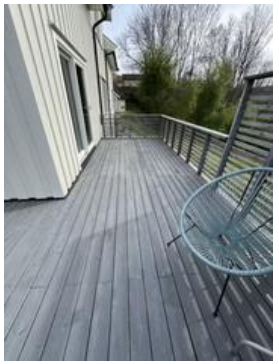
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er særlig viktig å sørge for god utlufting av hele krypkjelleren. Dette er for å lufte vekk fukt og forhindre kondensering og skader.
Alt takvann bør ledes tilstrekkelig vekk fra grunnmur,
Det kan legges fuktsperre av plast på fjell/terreng for å hindre noe av fuktpåvirkning og kondensering på overliggende etasjeskiller.

Det er målt høy fuktighet i treverk, utlufting må forbedres.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse





Type	Terrasse
Terrasse av treverk opphengt på husvegg, med frontdrager av konstruksjonsvirke og fundamentert via stolper på søylefundament av betong. Det er etablert en trapp til terreng og rekkverk av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er fra ca 1998, det er gjort utskiftninger av spaltegulv og rekkverk i ca 2019 etter opplysninger i egenerklæring.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er ikke registrert vesentlig skjevheter eller svikt i konstruksjon. Terrassen fremstår som stabil. Av merknader er rekkverk under 0,9 m og tresøyler er etablert langt ned mot såle av betong. Vann har utsatt for trestoler for fukt. Det er slitasje i bunn av trestolper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er bohov for noe vedlikehold, treverk bør ha god avstand ned til betongsøyler. Terrassen fungerer tross lavt rekkverk.	



Rekkverket er under 0,9m som var kravet ved etableringsår.



Sterk slitasje på tresøyler.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse



Type	Terrasse
Markterrasse fundamentert på stabile masser og med spaltegulv i overflaten. Takverk av tre tekket med plastplater. Det er avrenning via takrenne og nedløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i egenerklæring at konstruksjonen er etablert i 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje.	

6.6 Vinduer og dører: TG1



Beskrivelse	
Vinduer og dører av tre med 2- lags glass. 1. etg: 1 stk kjøkkenvindu og stuevindu fra 2002. 2 fløyet skyvedør i stue fra 2020. 2 ytterdører av formpresset tre med 2- lags glassfelt fra 2002. Vinduer på kontor/soverom, hovedsoverom og i vindfanget til 2. etasje fra 2010. 2. etasje: De fleste vinduene er fra 2010. 1 stk kjøkkenvindu og stuevindu fra 2002.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduene og dørene er godt vedlikeholdt og har ikke betydelig skader eller avvik. Det vil være behov for normalt ettersyn og vedlikehold på eldre vinduer. Utvendig belistning har ikke etablert god dryppkant ned mot vannbrett og det er fare for fuktopptrekk, soltørking og oppsprekking. Det bør lages god dryppkant på cirka 8- 10 mm på all vindusbelistning.	

6.7 Vinduer og dører: TG2



Beskrivelse	
Kjellervinduer av tre med glass. Vindu på bad i 1. etasje fra 2002. 2 dører av tre til kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer og dører blitt gamle, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder. Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påregnelig med utskiftning av nevnte dører og vinduer.	

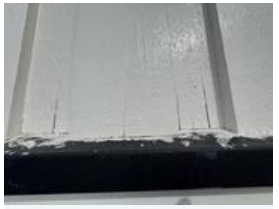




6.8 Yttervegger



Stort sett hel og fungerende kledning.



Mangel på dryppkant og oppsprekking av panel.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som ikke hadde isolasjon. Utvendig panelt med stående kledning i 2002, og 2010.
Eier opplyser at kledning på syd og vestveggen i 2002. Etter eiers opplysninger er det etterisolert med ca 50mm bak ny vindsperre.
Fasader er malt med 2 strøk i 2024.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad på værutsatte områder som nederst på kledningsbord.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.



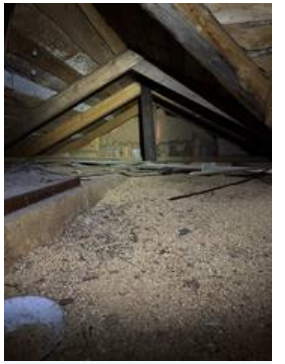
Kledningen er ikke luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Kaldtloft.



Det er skader i treverk under gradrenne, det er ikke målt fukt på befaringsdagen og skaden er høyst sannsynlig fra før takomlegging.

Type loft	Kaldtloft

Takkonstruksjon av eldre takverk med sperrer og undertak av grove bord.
Det er kaldtloft med tilkomst vi luke uten stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Taket er bygget opp etter tidligere standard og har sagmugg som isolering i bjelkelag og ingen dampsperre mot varm side.
Det er ingen lufting i skråtak og det er fuktmerker i treverk etter tidligere lekkasjer.
Det er ikke registrert fukt på befaringsdagen og merkene antas å være fra før takomlegging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
Ventilering av skråtaket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.



Det er ikke målt unormal fukt på befaringsdagen.

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Systemet ble byttet sammen med taktekking i 1998.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det ble ikke påvist skader på takrenner og nedløpsrør, men det bemerkes at det var oppholdsvær på befaringsdagen og ikke mulig og avdekke lekkasjer. Erfaringsmessig oppstår lekkasjer i ender og skjøter. Takvann er ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør
Over halve levetiden på takrenner og nedløpsrør er nådd.
TG-2 på grunn av at over halve levetiden er oppbrukt på renner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for større tiltak da systemet ser ut til å utfylle sin funksjon, en fremtidig utskiftning bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.



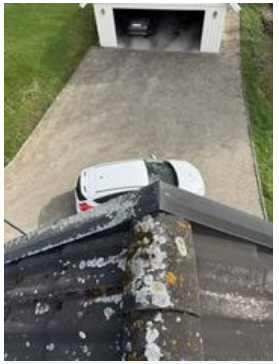


6.11 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I egenerklæring er det opplyst at taket er skiftet i 1998.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Taktekking fremstår som fungerende og hel.



Noe slitasje og mosegroing.

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er bestående av dobbeltrommet betongtakstein over stein sløyfer og undertak av papp.

Det er ikke registrert store skader, lekkasjer eller vesentlige avvik. Taksteinen ser ut til å fungere til sitt formål.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppnå lengst mulig levetid på taktekking bør det gjennomføres korrekt og godt vedlikehold. Gjennomsnittlig levetid for betongtakstein er 50 år.

6.12 Utstyr på tak



Det er ikke montert snøfangere på side mot hage.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3

Taket er over 27 ° og det er krav til snøfanger og takstige.
Det er montert snøfangere på en side ved inngangspartiet, men ikke mot hage.
Takstige til pipe er montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Tradisjonelt bjelkelag med isolering etter bygge/tilbyggsår.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Gulv på grunn av uisolert betong i kjeller og tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1, og 2. etasje.

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Etasjeskiller har skjevheter helt på grensen av vilkårene for at det etter NS3600 skal gis en TG3, eier har rettet opp bjelkelaget på hovedsoverom i 1. etasje. Det er en overgang fra gang til hovedsoverom på 70 mm.

Det er en overgang på 20mm fra gang til kjøkken. Videre er det stedvis knirk i overflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Pipe av teglstein fra byggeår med feieluke i kjeller og bunnbeslag over tak.
Det er murt peis på kjøkkenet og vedovn i stuen. Pipa har to løp, et ventilasjonsløp og et røykrør.
Det er ikke registrert betydelig oppsprekking, men det mangler ildfast plate foran peis på kjøkken.
Selger informerer at det ved tilsyn av brann/feievesen ikke er merknader med krav om utbedring utover slemming av pipe på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Det bør monteres ildfast plate på gulv foran murt peis.





6.15 Kjøkken: 1. etg



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har laminatgulv, fliser over kjøkkenbenk og MDF panel i himling.

Innredning fra 2010 av profilerte fronter og foliert base på skrog. Benkeplate er av laminat og har nedfelt koketopp og enkel oppvaskkum i stål med et greps blandebatteri. Det er integrert stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Opplegg for frittstående kjøl/fryseskap i nisje.

Det er ikke etablert lekkasjevakt eller komfyrvakt.

Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand, det er ikke oppdaget fuktproblematikk eller betydelige skader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.

6.16 Kjøkken: 2 etg

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Rommet har laminatgulv, malte plater på vegg med vannfaste plater over kjøkkenbenk og MDF panel i himling.

Enkelt kjøkken fra 2022 med slette fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av kompositt og et greps blandebatteri. Det er opplegg for frittstående kjøl/fryseskap.

Det er ikke registrert skader eller avvik. Det er ikke lagt opp til komfyr, koketopp eller ventilator.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk	TG-IU

Det er ingen kokesone eller ventilator montert på kjøkkenet.

6.17 Lovlighet

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

Kommunepakke er innhentet og det foreligger ingen plantegninger for boligen. Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt.
Til opplysning er det ikke informert om, eller påvist åpenbare endringer som er søknadspliktige.

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

Det ligger kun midlertidig brukstillatelse for tilbygg i kommunepakken, denne er datert 29.09.1971.

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

Bad i 2. etasje har montert servantskap og toalett i området med takhøyde under 1,9m.
Funksjonskrav til baderomsinnredning er ikke ivaretatt.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Beskrivelse

Trapp av tre mellom 1, og 2. etasje. Det er laminat i overflaten og med trappeneser av aluminium.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

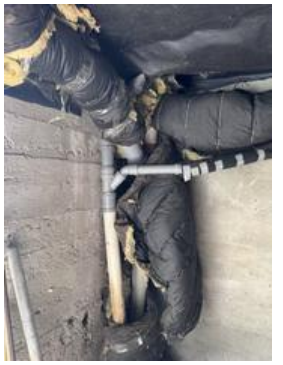
Det er ikke etablert håndrekker eller rekkverk på vegg.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk/håndrekke på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

6.19 Avløpsrør





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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er ikke tilkoblet offentlig anlegg og tilstand på septiktank og avløp til denne er ukjent.
Synlige avløpsrør er av plast og har oppnådd en noe høy alder. Det er enkelte rør strek og koblinger som er av nyere dato. Det er ikke påvist stakeluke eller lufting over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert



Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet offentlig anlegg og det er plast i inntakskabel. Inntaket har på montert eldre stoppekran som ikke er testet for funksjon, av erfaring har eldre kraner hyppig skadefrekvens.
Videre er det eldre kobberrør med noe innslag av nyere rør i boligen.

Av merknader er det betydelig slitasje på eldre rør og stoppekran har mindre lekkasje. Rørstrekk er delvis dårlig festet og manglende isolert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.21 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:
- Elektro 4 har montert diverse opplegg for kjøkken i 2008.
- Opplegg for stikk til VVT i 2. etasje i 2010, Elektro 4.
- Elektro Team har ombygd hovedinntak av strøm i 2018.
- Elektro Team har montert opplegg til el bil lader i garasje i 2021.
- Elektro Team har lagt om kabel for stikk i gang i 2023.

Disse arbeidene er det fremvist samsvarserklæring for.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap fra byggetid er plassert i gang i 1. etasje. Innmat er byttet til automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern i 2018.
230 volts anlegg som fremstår som fungerende.

Eier opplyser at det foreligger samsvarserklering for arbeider som er gjort etter 2010.

Det er lagt opp til elbil lader i garasje, elektriker har koblet til i sikringsskap og i garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Elanlegget er betydelig oppgradert med byttet skap og nyere innmat. Det er ikke registrert nevneverdig avvik med anlegget som fremstår i høy grad som fungerende.

Tilstandsgrad er som satt på mangel av dokumentasjon på utbedring av punkter gitt under el kontroll i 2018, eier opplyser at punktene er rettet opp.
Eldre anlegg og komponenter som har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke opplyst om utførte servicer, varmepumpen er kun 1. år gammel.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er opplyst til å være montert i 2024.

Fungerer med dagens tilstand.

6.23 Varmtvannsbereder: 2 etg



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
20 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk og har montert lekkasjesikring til avløp. Ukjent alder på tanken, det er ikke etablert understøttelse i skapet men ingen tegn til svikt.



6.24 Varmtvannsbereder: Kjeller





Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018.	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Varmtvannstank montert i kjellerrom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter, og er montert i 2018.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Fungerer med dagens tilstand.



6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det er ventiler i vindu på alle oppholdsrom og enkelte klaffventil i yttervegg. Det er ikke registrert betydelig symptomer på dårlig ventilasjon.

6.26 Våtrom: 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet er etter selgers opplysninger fra cirka år 2000. Det er ingen dokumentasjon av oppbygging av membran.
Toalett er byttet i 2014, og dusjkabinett er byttet i 2020.

Gulvet er et nordsjøgulv med varmekabel og flis i overflaten. Vegger er av flis og taket er av himlingsplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja



Slitasje på overflater.





Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater har ikke betydelig avvik utover normal bruksslitasje. Det er registrert mindre riss i flisfuger på gulv, og silikonfuger har oppsprekking. Dør er plassert i våtsone men det er ingen synlige skader, dusjkabinett skåner overflater av tre for direkte vannpåkjenning.

Anbefalte tiltak overflater

Tilstandsgrad satt på grunn av registrert slitasje. Badet fungerer ved bruken av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluket er plassert under lavtbyggende dusjkabinett og er vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll.
Det er ingen synlig tettesjikt i sluk, men eier opplyser at det er heltrukken gulvmembran (duk/belegg eller lignende) som er klemt i sluk og trukket opp på vegg. På vegger er det etablert smøremembran.

Det er ingen registrerte avvik eller mangler, men alder tilsier at brukstid er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

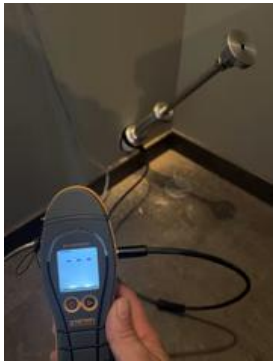
Rommet fungerer i dag fordi vann fra dusjkabinett og vask går rett i avløpsrør. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk/avløp. På grunn av alder og påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at tettesjikt, gjennomføringer, slukløsningen eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt servantskap og gulvmontert toalett.

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



Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen skader eller vesentlige avvik.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.	

Fuktmåling

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



Oppsummering av fukt	TG-0
Jeg har tatt hull i tilstøtende gangvegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker. Til opplysning er det brukt plast på vegg mot våtrom. Slik utførelse var vanlig utførelse etter tidligere standard, men er ingen god løsning da plasten vil stenge eventuell fukt inne i vegg og forårsake sopp og råtedannelse.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet er fra 2021 og eier har noe bilder av oppbygging. Det er for øvrig ikke fremvist bilder av utførelse med baderomsplater. Badet har påstøp av betong med varmekabel og belegg i overflaten. Vegger er av baderomsplater og himling er av MDF panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja



Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater er hele og fremstår uten avvik. Dør er plassert i våtsone men har ingen synlige fuktskader, dusjkabinett skåner overflater av tre for påvirkning av vann. Gulvet har begrenset fall men belegget har oppkant på dør terskel og det er 25 mm fra toppen av belegg brett på dør terskel til topp slukrist. Av mindre avvik er baderomsplater passert lenger ned mot gulv enn 6 cm. Eier opplyser at gulvbelegget er ført opp bak baderomsplater, overgang er utført etter monteringsveiledning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.	



Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Belegg på gulv har ingen skader. Det er gjort bemerkninger på baderomsplater under punktet overflater. Ved bruken av dusjkabinett fungerer tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt servantskap og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen skader eller vesentlige avvik.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, men det er ikke tilluft gjennom spalte ved flat terskel.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Badet er fra 2023, er nyere enn 5 år. Hulltaking er ikke nødvendig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	
Det er kun bilder av reis, belegget er ikke trukket opp bak plater.	

6.28 Øvrig: Garasje







Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv som har sluk. Vegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Det er etablert gipsplater på undergurt (himling) og vindsperre på vegger. Garasjen har hems som er innredet som hobbyrom. Det er enkel trapp opp til hemsen som har belegg på gulv, panel på vegger og i himling.
Oppsummering av øvrig **TG-1**
Garasjen har ingen betydelige avvik som indikerer svikt. Av mindre merknader er det behov for å etablere ventilering i garasjerom, trapp opp til hems er ikke bygget etter forskrifter. Rekkverk i trapp har store åpninger og det er fare for personskade. Rekkverket bør utbedres. Det er mindre skader i bunnen av garasjeport. Det er ikke montert snøfangere på taket.

6.29 Øvrig: Enkel garasje



Beskrivelse

Frittstående garasje bygget av stablestein, treverk og tak tekket med stålplater. Det er en vippeport i tre.

Oppsummering av øvrig TG-2

Garasjen har betydelig slitasje og skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må vurderes riving eller vesentlig oppgradering.

6.30 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Vindfang har flis og det er vinylflis i gang. Kjøkken, stue og soverom har laminat på gulv. Vegger er av tapet, malt strie og malt overflate. Himling er av MDF panel, malt panel og beiset panel. Det er montert en skyvedørsgarderobe i gang.

2. etasje:
Gulver er av laminat, vegger er av panelplater og det er MDF panel med noe himlingsplater i taket.

Oppsummering av øvrig TG-1

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

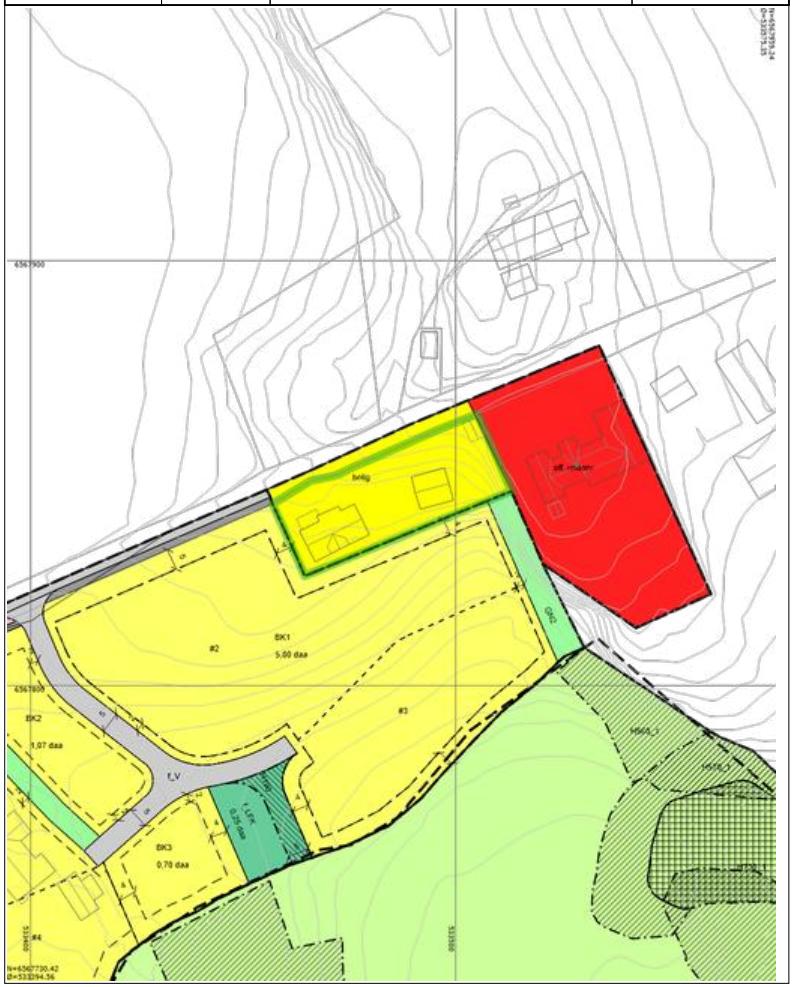
6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Skien kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tuftevegen 14 3721 SKIEN			
	Annen info:	Forslag til reguleringsplan for et område			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- RpGrense
- Påskrift reguleringsplan
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Grense for bestemmelsesområde
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Andre sikringssoner
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Offentlig bygg - undervisning
- Gang-/sykkelvei
- Jernbane
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Eiendomsteig

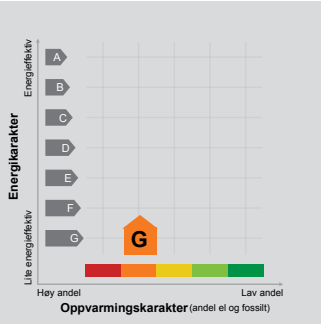
Vann drift/nedlagt
Vann pumpeledning drift/nedlagt
Vann tunnel drift/nedlagt
Spillvannsledning drift/nedlagt
Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
Spillvann tunnel drift/nedlagt
Avløp Felles drift/nedlagt
Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
Overvann drift/nedlagt
Overvann overløpsledning drift/nedlagt
Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
Overvann Tunnel drift/nedlagt
Drens drift/nedlagt
Tunneller
Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

ENERGIATTEST

Adresse	Tuftevegen 14
Postnummer	3721
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164522784
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115985
Dato	07.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av yttervegg

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Porsgrunn, Bamble og Skien 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.

35 55 80 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: 31-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tuftevegen 14 3721 SKIEN

Betegnelse: Gnr 54, bnr 46 (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