

Galtungs veg 15



Velkommen til

Galtungs veg 15



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Skien

Innholdsrik enebolig i kjede med 4 soverom, garasje, flotte solforhold og barnevennlig beliggenhet.

Prisantydning	3 100 000,-
Omkostninger	78 850,-
Totalpris	3 178 850,-
BRA-i	172 kvm
Totalt BRA	202 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1974

Megler	Hedda Lindgren
Telefon	932 89 835
E-post	h.lindgren@nordvikbolig.no

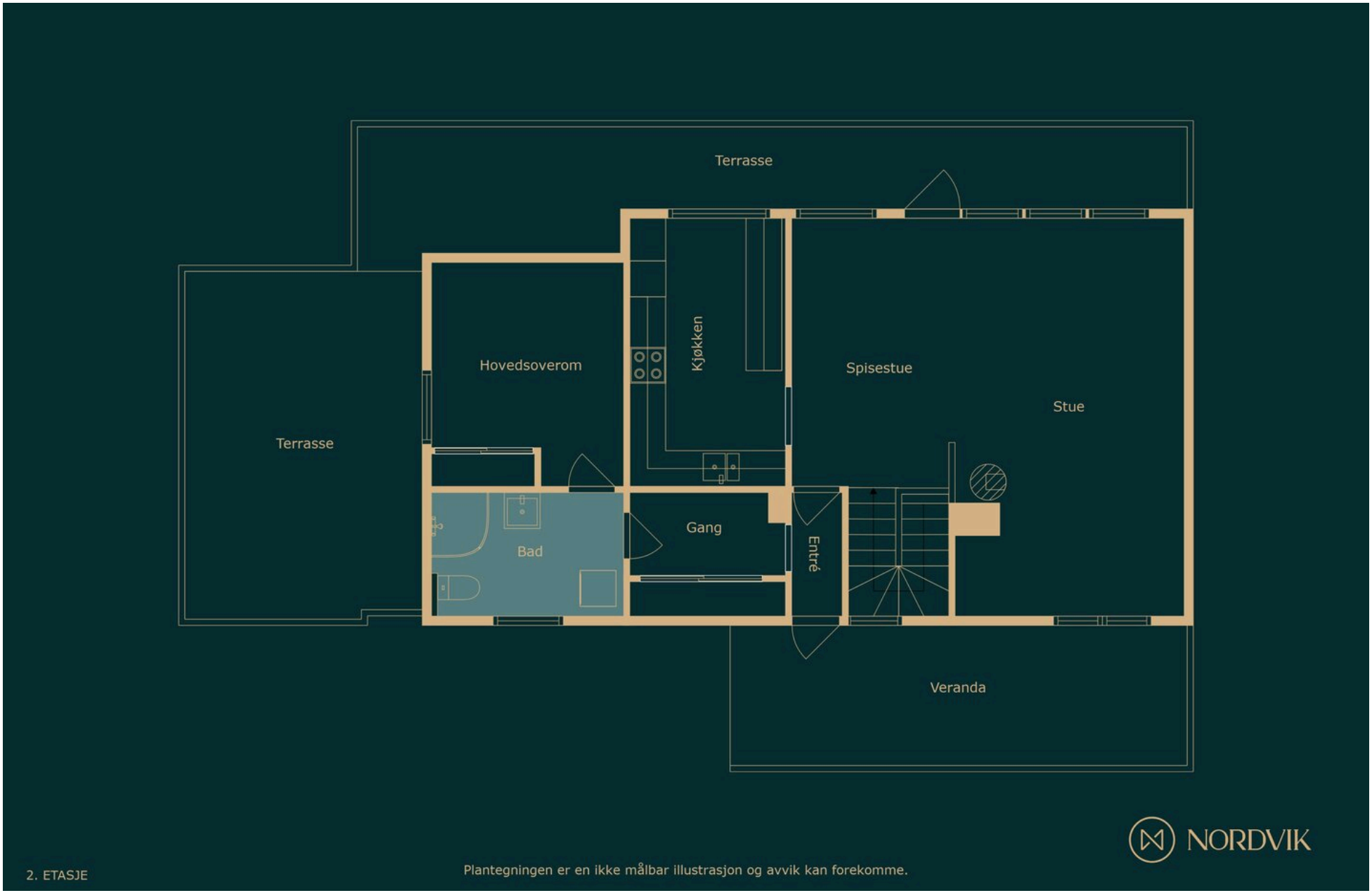






Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/ Hedda Lindgren har gleden av å presentere Galtungs veg 15. En innholdsrik enebolig i kjede beliggende sentralt og barnevennlig på Åfoss. Med hele 4 soverom, 2 stuer, 2 bad og et ekstra toalett er denne boligen den ideelle familieboligen. Den romslige planløsningen gir god plass til både privatliv og samvær. Det er også gode kvaliteter som idlsted i hver etasje, varmepumpe, nyere bad fra 2018, kjøkken fra 2017 og svært gode solforhold. Her kan du nyte solen hele dagen i hagen og på terrassen med adkomst fra stue. Her bor man med en svært barnevennlig beliggenhet med kort avstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, rekreasjonsområder, dagligvare og offentlig transport.



Forklaring av bilde/rommet























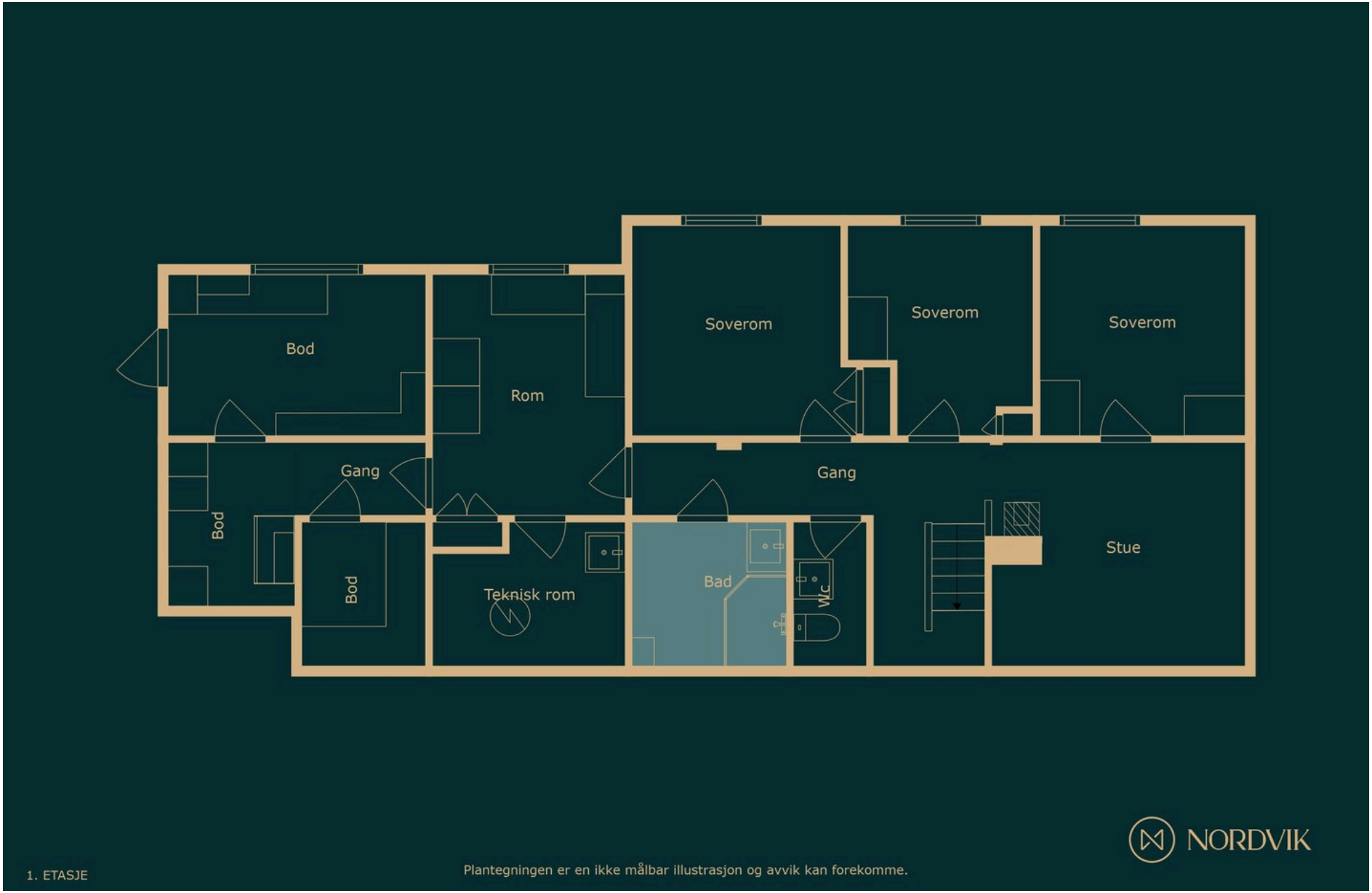












Forklaring av bilde/rommet
















Husqvarna VIKING
Viva








15







Informasjon

Galtungs veg 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0251/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Galtungs veg 15, 3731 SKIEN
Gnr 212, bnr 288 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Anna Marie Kristiansen
Finn Envold Hanæs Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
77 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
78 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 178 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 198 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1974

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 172 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 202 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 93 kvm. Gang, toalett, bad, arbeidsrom, 3 soverom, stue, vaskerom og 3 boder.
BRA-e: 4 kvm. Frittstående bod.
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 26 kvm. Garasje.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 70 kvm. Terrasse.

Solforhold

Her har du gode solforhold med sol omtrent hel dagen på sommertid. Solfylte dager kan nytes i hagen på på terrassen som strekker seg i fornt av huset og rundt.

Innhold

1. Etasje: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken og en terrasse.
Underetasje: Gang, toalett, bad, arbeidsrom, 3 soverom, stue, vaskerom og 3 boder.

I tillegg er det en utvendig bod og en garasje.

Standard

Nordvik Bolig v/ Hedda Lindgren har gleden av å presentere Galtungs veg 15. En innholdsrik enebolig i kjede beliggende sentralt og barnevennlig på Åfoss. Med hele 4 soverom, 2 stuer, 2 bad og et ekstra toalett er denne boligen den ideelle familieboligen. Den romslige planløsningen gir god plass til både privatliv og samvær. Det er også gode kvaliteter som idlsted i hver etasje, varmepumpe, nyere bad fra 2018, kjøkken fra 2017 og svært gode solforhold. Her kan du nyte solen hele dagen i hagen og på terrassen med adkomst fra stue. Her bor man med en svært barnevennlig beliggenhet med kort avstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, rekreasjonsområder, dagligvare og offentlig transport.

Velkommen inn i en innbydende entrè. Her er det rom for knaggrekke og en skohylle samt er rommet i tilknytning til en mellomgang utstyrt med en skyvedørsgarderobe med rikelig av plass til ytterbekledning og husholdningsapparater. Fra enréen er det direkte adkomst til både hovedsoverom med tilhørende baderom samt rett inn til stue.

Her har du en romslig stue med god plass til å innrede med flere ulike soner. Dagens eier har innredet med tre gode soner med tv krok, sofagruppe og spisestue. De mange vinduspostene på rekke slipper inn rikelig med naturlig lys, og ildstedet i stuen skaper en lun atmosfære og gir svært god varme på vinterhalvåret. Fra rommet er det utgang til boligens nydelige terrasse. Her kan du nyte solfylte dager og en utsikt mot nærområdet.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stue. Her er det en nyere kjøkkeninnredning fra 2017 med rikelig av oppbevaringsplass i over- og underskap samt svært gode arbeidsflater for matlaging. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap samt kjøkkenventilator med utkast via yttervegg. Innredningen har slette fronter og det er laminerte benkeplater.

Hovedsoverommet er av svært fin størrelse med go plass til å innrede med bred seng og nattbord på begge sider. Rommet er utstyrt med en stor garderobe med rikelig av lagringsplass. I tilknytning til hovedsoverommet ligger etasjens baderom. Et nyere og delikat baderom fra 2018. Rommet er utstyrt med gulvvarme, dusjhjørne, veggmontert toalett, servant, servantskap, opplegg for tørk- og vaskemaskin.

I tillegg til hovedetasje har du en svært innholdsrik underetasje. Her er det hele tre soverom i tillegg til soverom i hovedetasje. Alle rommene er av fin størrelse med god plass til seng, nattbord, garderobeløsninger og ytterligere møblement etter behov. I underetasjen har du i også en stue, toalettrom, bad, syrom, utstyrsbod og flere boder med rikelig av lagringsplass.

Parkering

Her har du en frittstående garasje samt god plass til to biler i innkjørselen.

Modernisering og påkostninger

Følgende tiltak er gjort i selgers botid:
2020: Utbedring av takterrasse etter vannlekkasje.
2018: Nyetablert bad og soverom i 1. etasje.
2017: Nytt kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Utdrag fra egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Råteskader i terrassegulv utbedret.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt bad. Byggmester Gisle Sølland.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Ja. Dette ble utbedret i forbindelse med rep av terrasse.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja. Setnings skader i ytterste kjeller rom.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Fornyelse av sikringsskap og nytt opplegg bad og soverom. Arbeid utført av GH Elektro as.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja. Kontroll av tilsynsmyndighet i 2019.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet ut råte i terrasse og la nytt gulv.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Valua Telemark AS v/ Tobias Tollefsjord

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan

derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker, bindingsverk og tre, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering, rom under terreng, vinduer og dører, yttervegger, loft (konstruksjonsoppbygging), etasjeskille og gulv på grunn, ildsted/Skorstein, toalettrom, trapp, avløpsrør, vannledninger, bad 1.etasje, våtrom underetasje, radon,

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Grunnmur og fundament. Vaskerom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

ukjent - ukjent
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Oppvarming av boligen baseres på varmekabler i gulv på bad, varmepumpe og to ildsteder.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 18.976,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 253,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Bygningsforsikring i Storebrand.
- Viken fiber.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 892 644,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 570 574,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 606 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Skien er vedlagt salgsoppgaven.Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Radonmåling

Det er ikke utført radonmålinger, og boligen er heller ikke oppført med radonsperre. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og rolig boligområde på Åfoss i Skien kommune. Det er kort gangavstand til barnehage og barneskole, med gangvei bort til skolen. Det er lekeplass i umiddelbar nærhet. Ved Åfoss barneskole det

også idrettsanlegg med kunstgressbane, grusbane, padelbane, volleyballbane mm. Skøytebane på vinterstid. Området har fine tur- og friluftsområder sommer som vinter med kulturstier og badeplasser. Oppkjørte skiløyper på vinterstid. Turning og leikarring i gymsal på skolen. Brekka gård som har åpen gård flere ganger i året og arrangementer ved høytider. Eget lokalt gartneri på Dagsrud gård. Gangavstand til dagligvareforretning, og bussforbindelse til Skien sentrum.

Bebyggelse

Det er i hovedsak eneboliger i dette boligområde.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode bussforbindelser i området.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Åfoss barnehage (1-5 år) - 0,7km
- Espira Kulturstien (0-5 år) - 2,7km
- Skottfoss barnehage (1-5 år) - 3,3km

Skoler:
- Åfoss skole (1-7kl) - 0,2km
- Gimsøy skole (8-10kl) - 6,6km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10kl) - 7,7km
- Hjalmar Johansen vgs. - 7km
- Skien videregående skole - 6,9km

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de avviker fra dagens bruk. Tidligere var det garasje integrert i huset som senere ble bruksendret til oppholdsrom i 1985 samt i eiers tid endret til baderom og soverom slik det fremstår i dag. Deler av gang inn til våtrom er på originale tegninger tiltenk bodrom, og en slik endring er søknadspliktig (dette er ikke bruksendret, men gjør oppmerksom på forholdende). Det er avvik på rominndelingen i kjeller, der deler av sy/arbeidsrom vaskerom (rommet benyttes ikke som vaskerom, men et rom til lagring).

Det foreligger ferdigattest for Galtungs veg 15 datert 06.01.1987. Det foreligger også ferdigattest for bruksendring fra garasje til oppholdsrom datert 16.10.85.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel (2.5.2024) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Gjeldene regulering: Eiendommen ligger i er område som er regulert til boliger og fellesområde etter Reguleringsplan for Åfoss nordre (23.11.1972).

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/212/288:
03.02.2025 - Dokumentnr: 123908 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.08.1973 - Dokumentnr: 705368 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4003 Gnr:212 Bnr:246

01.01.2020 - Dokumentnr: 1469041 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0806 Gnr:212 Bnr:288

01.01.2024 - Dokumentnr: 497178 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3807 Gnr:212 Bnr:288

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:
Fast provisjon: 45 000,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 900,-
Oppgjørshonorar: 7 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8 851,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 104 542,- 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 24. februar 2025

Ansvarlig megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Galtungs veg 15

Galtungs veg 15

Nabolaget Åfoss - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Åfoss skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	3 min 0.3 km
Skotfoss oppvekstsenter (1-7 k... 149 elever, 8 klasser	6 min 3 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 386 elever, 19 klasser	11 min 6.2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 22 klasser	14 min 6 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 92 elever, 6 klasser	13 min 7.4 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 6.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 6.6 km

Offentlig transport

Åfossjordet Linje P6	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	15 min 8.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min

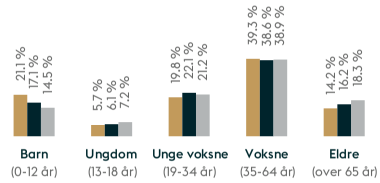
Barnehager

Åfoss barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Espira Kulturstien (0-5 år) 78 barn	5 min 2.3 km
Skotfoss barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Coop Prix Åfoss	7 min
Coop Prix Skotfoss	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åfoss	920	381
Sneltvedt	3 324	1 580
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åfoss stadion	4 min
Sportsplassen aktivitetsanlegg	6 min
HEIA Treningssenter	10 min
SATS Klosterøya	11 min

«Et koselig og rolig nabolag med nærhet til fine turstier og vannet. Barne- og dyrevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 97/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering

Lett 95/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Galtungs veg 15
3731 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede
Byggeår: 1973
BRA: 172 m^2
BRA-i: 172 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	16	2	0

Supertakst
GNR: 212 BNR: 288
Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS
tobias@fidens.no
45428014
Galtungs veg 15
3731 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, lidsted / 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/26779

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Avvik:
1. Det registreres store setningsskader i grunnmuren på nordsiden mot nabo, samt setninger i innvendig gulv på bod. (TG-3)
2. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
3. Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Det må påregnes utbedringer av grunnmuren og årsaken til setninger bør kartlegges. (TG-3)
2./3. Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Konklusjon:
Årsaken til setninger i grunnmuren bør undersøkes av en fagfolk.

Utbedringskostander:
Kostnadsestimatet er kun for ytterligere undersøkelser. Påfølgende kostnader kan påløpe.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom med tanke på tettesjikt på gulv og manglende sluk.

Avvik:
1. Ikke tett overgang gulv/vegg.
2. Manglende sluk.
3. Noe slitte overflater.

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet på befaringsdagen ikke blir benyttet som vaskerom. Som et alternativ ble fuktmåling av overflater gjennomført uten unormale verdier.

Anbefalte tiltak

Rommet må renoveres for å møte dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Avvik:
1. Grunnmursplasten mangler topplist.
2. Mer enn halvparten av forventet levetid på deler av drenering er overskredet.
3. På kjelleryttervegger (bod) ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer osl. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
2,/3. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.

Rom under terreng

Oppsummering

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng (kjellerstue). Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (9,9 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Avvik:
1. Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utbedringer.

Konklusjon:
Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier og heller ingen symptomer på dette, men utførede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon, samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger.

Vinduer og dører: Byggeår

Oppsummering

Avvik:
1. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
2. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konklusjon:
1,/2. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Yttervegger

Oppsummering

Se 'Grunnmur og fundament' for avvik/tiltak på murfasade.

Avvik:
1. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
2. Det kan ikke konstateres musetetting.
3. Det er stedvis behov for overflatebehandling av fasaden (sørvest).

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
2. Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.
3. Det må påregnes normalt vedlikehold.

Konklusjon:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering o.l.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kun adkomst via inspeksjonsluke uten nedfellbar stige med svært begrenset oversikt fra lukekant.

Avvik:
1. Det er noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen fra raft (sørvest).
2. Undertaket er misfarget.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Lufting/ventilering bør forbedres.
2. Det må sørges for bedre ventilasjon på loft. Jevnlig tilsyn med på overflater spesielt når temperaturen endrer seg anbefales.

Konklusjon:
Det ble ikke registrert høye fuktverdier i trevirke, og fuktmerker i undertak kan stamme fra før omlegging av tak. Loftet er dog begrenset inspisert pga. adkomst. Påviste avvik er observert fra lukekant og det kan ikke utelukkes flere avvik. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

U. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Avvik:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert.

Eier opplyser å ha hatt feietilsyn i 2023. Det ble da anmerkning på avstand til brennbart materiale (punkt 2.)
Det ble påvist et mindre riss i puss og noe avflassing av pipe, men dette anses som kosmetiske skader.

Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
Det synes ikke nødvendig med tiltak utover jevnlig tilsyn av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet er fra byggeår og bærer preg av alderen. Det er ikke påvist fukt eller andre skader.

Avvik:
Toalett er ikke tilstrekkelig festet.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
Toalett må festes tilstrekkelig.

Trapp

Oppsummering

Trappen fremstår med normal slitasjegrad.

Avvik:
1. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
2. Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
3. Rekkverkshøyder i trapper og/eller returrekkverk er under dagens krav på min. 90 cm.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1./2. Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.
3. Returrekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Konklusjon:
Trappen bør av personsikkerhetshensyn oppgraderes.

Avløpsrør

Oppsummering

Boligen er hovedsakelig utstyrt med avløpsrør fra byggeår, men har nytt avløp fra våtrom i 1. etg. (TG-1)

Avvik:
1. Avløpsrørene fra byggeår har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.

Vannledninger

Oppsummering

Rør-i-rør system med rørfordelerskap etablert på vaskerom. Dirkete avrenning til avløpsrør. (TG-1)

Avvik:
Kobberrør har passert mer enn halve den forventede brukstid.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Avvik:
1. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år gammel.
2 .Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
2. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Våtrom: 1. etg

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er registrert spalte i innbygd sisternekasse for synliggjøring av lekkasjevann.

Avvik:
Det er påvist mindre riss i toalettskål.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak:
Toalett fungerer med dagens avvik, men må skiftes for å få TG-1 eller bedre.

Konklusjon:
Sanitærutstyr for øvrig fremstår i god stand, men være obs på at riss i toalettskål kan medføre svekkelser og er dermed noe mer utsatt ytre påkjenninger.

Våtrom: U. etg

Oppsummering av overflater

Overflatene bærer preg av ufagmessig utførelse, og skjult feil og mangler kan forekomme.

Avvik:
Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv (16mm).

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak/konklusjon:
Våtrommet fungere med dagens avvik, men må brukes med forsiktighet på bakgrunn av påviste mangler. Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett med dirkete avrenning til sluk for å begrense vannsøl på overflater. Rommets levetid nærmer seg utgått, og tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik:
1. Forventet levetid på membran er halvert. NB! Se punkt 3.
2. Forventet levetid på sluk er halvert.
3. Det kan ikke konstateres bruk av membran/slukmansjett på rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak/konklusjon:
Våtrommet fungere med dagens avvik, men må brukes med forsiktighet på bakgrunn av påviste mangler. Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett med dirkete avrenning til sluk for å begrense fuktbelastningen på rommet. Rommets levetid nærmer seg utgått, og tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger, og boligen er heller ikke oppført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør fortas radonmåling. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak etter måling.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:
Tilleggsdel til hoveddel - Deler av gang inn til våtrom(1. etg) er på originaltegninger tiltenkt bodrom. Bruksendring er søknadspliktig.
Det er avvik på rominndeling i 1. etasje, der det har blitt etablert våtrom og soverom i 2018. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
Det avvik på rominndelingen i kjeller, der deler av sy/arbeidsrom er omgjort til vaskerom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Merknad:
Undertegnede har ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.2.2025	**20.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Finn Envold Hanæs Kristiansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tobias Tollefsjord** Telefon: **45428014**
Firma: **VALUA TELEMARK AS** Epost: **tobias@fidens.no**
Adresse: **Bølevegen 212, 3732 Skien**



Om bygningssakkyndig:
Mottok svennebrevet mitt i murerfaget i 2010 og jobbet deretter i bygg- og håndverksbransjen fram til jeg påbegynte videreutdannelsen ved Fagskolen i Vestfold og Telemark (bygg) i 2020. Etter endt skolegang gikk ferden videre til Norges Eiendomsakademi (NEAK) der jeg fullførte tilstandsanalyse- og verditaksering av boliger, samt mottok våtromssertifikatet for kontrollerende (modul C) via Fagrådet for våtrom (FFV).

Egne premisser:

* Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra befaringsdagen, og kan ikke gjenbrukes ved flere salg i denne perioden. Oppdatering av rapport etter de 12 mnd. kan utføres av undertegnede mot tillegg i pris.

* Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

* Det tas forbehold om feil informasjon gitt muntlig på befaring. Informasjonen som fremgår av rapporten er lest og godkjent av eier/rekvirent før ferdigstillelse.

* Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Galtungs veg 15, 3731 Skien**

Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**288**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1973**
Boligtype: **Enebolig i kjede**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker, bindingsverk og tre, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold
Primærrom:
Sokkel: Gang, toalett, bad, arbeidsrom, 3 soverom, stue, vaskerom.
1. etasje: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken.

Sekundærrom:
Sokkel: 3 boder.

Standard
Sokkel
Gang: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.
Toalett: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og mekanisk avtrekk.
Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant og servantskap.
Arbeidsrom: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap.
Bod 1: Støpt gulv, og betong, malt overflate og malte plater på vegger. Malt panel i himling.
Bod 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.
Bod 3: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utgangsdør.
Soverom 1: Teppe på gulv, og tapet og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Soverom 2: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Soverom 3: Teppe på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling.
Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og gulvvarme.
Vaskerom: Belegg på gulv og tapet. Malt panel i himling. Utstyrt med bereder, rørfordelingsskap, stoppekran og skyllekum.

1. etasje
Gang: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate og luke til kaldloft i himling. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.
Soverom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Skyvedørsgarderobe.
Stue: Laminat på gulv, og tapet og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Utbedring av takterrasse etter vannlekkasje.	Nei
2018	Nyetablert bad og soverom i 1. etasje.	Ja
2017	Nytt kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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)
Bolig	172	172	0	0	70
Garasje	26	0	26	0	0
Frittstående bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**202**	**172**	**30**	**0**	**70**

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	79	0	0	70
U. etasje	93	93	0	0	0
Totalt m²	**172**	**172**	**0**	**0**	**70**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	79	79	0	Gang, bad, soverom, stue, kjøkken.	
U. etasje	93	71	22	Gang, toalett, bad, arbeidsrom, 3 soverom, stue, vaskerom.	3 boder.
Totalt m²	**172**	**150**	**22**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	**26**	**0**	**26**	**0**	**0**

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Boligen er oppført i skrånende terreng på støpt plate med lettklinkerblokker/betong mot terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert ny drenering og fuktsikring ved deler av boligen i 2013, i følge tidligere salgsoppgave.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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 bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering — **TG-2**

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Avvik:
1. Grunnmursplasten mangler topplist.
2. Mer enn halvparten av forventet levetid på deler av drenering er overskredet.
3. På kjelleryttervegger (bod) ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer el. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
2,/3. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament







Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Plate på mark
Boligen er oppført på støpt plate på mark med underetasje delvis mot terreng. Fundamentering er ukjent.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Boligen er oppført i et område med kvikkleire, og erfaringsmessig etablert på steinmasser/tyllmasser.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong
Grunnmur av betong/lettklinker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament — **TG-3**

Avvik:
1. Det registreres store setningsskader i grunnmuren på nordsiden mot nabo, samt setninger i innvendig gulv på bod. (TG-3)
2. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
3. Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

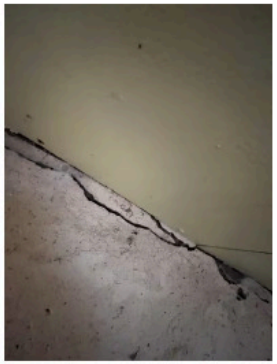
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Det må påregnes utbedringer av grunnmuren og årsaken til setninger bør kartlegges. (TG-3)
2,/3. Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

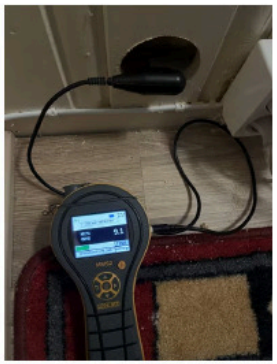
Konklusjon:
Årsaken til setninger i grunnmuren bør undersøkes av en fagfolk.

Utbedringskostander:
Kostnadsestimatet er kun for ytterligere undersøkelser. Påfølgende kostnader kan påløpe.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**



6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — **TG-2**

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng (kjellerstue). Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (9,8 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

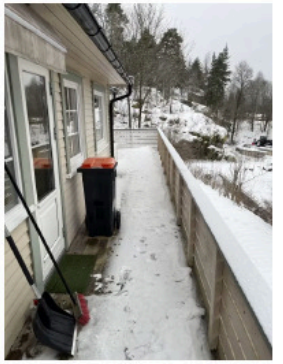
Avvik:
1. Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utbedringer.

Konklusjon:
Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier og heller ingen symptomer på dette, men utførede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon, samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Type	Terrasse
Nordøst-vendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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-1**

Balkong/terrasse var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). TG-IU

Til informasjon:
Rekkverk er lavt (ca. 82 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse



Type	Takterrasse
Nordvest-vendt takterrasse på ca. 25 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har utbedret takterrasse som følge av vanninntrenging i underetasje (bod) i 2020. Det ble punktvis byttet ut råteskadet trevirke med impregnert trevirke. Originalt glassfiber belegg ble lappet på plass og beslag langs kanter ble montert. Takpapp ble deretter montert før nytt impregnert bjelkelag og terrassedekke ble oppført.	
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?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Terrassens oppbygging/utbedringsarbeid er godt dokumentert og det er ingen synlig avvik på befaringsdagen, men terrasse som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon og jevnlig tilsyn anbefales.

Merknad: Balkong/terrasse var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). Eier opplyser at det er godt fall.

Til informasjon:
Rekkverk er lavt (ca. 92 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass datert 2016 (soverom, 1.etg).
Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass datert 1999 (stue, 1.etg).
Vinduer og terrassedør i PVC-rammer med 2-lags isolerglass datert 2006 (stue, 1.etg).

Ytterdør med glassfelt.
Profilert ytterdør til bod.
Innvendige malte fyllingsdører fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er byttet vinduer og dører sporadisk opp gjennom årene.

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?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Vindu og dører fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Merknad:
Enkelte dører er montert opp-ned, men fungere som tiltenkt. Den enkelte må vurdere behov for utbedring av disse.

6.7 Vinduer og dører: Byggeår



Beskrivelse

Underetasje og trappeløp:
Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Avvik:
1. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
2. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konklusjon:
1./2. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader kledd med liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger — TG-2

Se 'Grunnmur og fundament' for avvik/tiltak på murfasade.

Avvik:
1. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
2. Det kan ikke konstateres musetetting.
3. Det er stedvis behov for overflatebehandling av fasaden (sørvest).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
2. Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.
3. Det må påregnes normalt vedlikehold.

Konklusjon:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering o.l.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	Kaldloft

Det er kaldt loft med adkomst fra luke. Undertak av sutakplater.

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

Kun adkomst via inspeksjonsluke uten nedfellbar stige med svært begrenset oversikt fra lukekant.

Avvik:
1. Det er noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen fra raft (sørvest).
2. Undertaket er misfarget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Lufting/ventilering bør forbedres.
2. Det må sørges for bedre ventilasjon på loft. Jevnlig tilsyn med på overflater spesielt når temperaturen endrer seg anbefales.

Konklusjon:
Det ble ikke registrert høye fuktverdier i trevirke, og fuktmerker i undertak kan stamme fra før omlegging av tak. Loftet er dog begrenset inspisert pga. adkomst. Påviste avvik er observert fra lukekant og det kan ikke utelukkes flere avvik. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Eldre plastrenn på takterrasse.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I følge tidligere salgsoppgave ble renner, nedløp, vindski med beslag og stigtrinn/luftelyre fornyet i 2007.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp — TG-1

Renner, nedløp og beslag fremstår med normal slitasjegrad.
Eldre plastrenne ved takterrasse har utgått levetid. (TG-2)

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Saltak oppført i prefabrikkerte W-takstoler. Undertak av sutakplater.

Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon — TG-1

Takkonstruksjonen er stabil og uten tegn til svanker, skjevheter eller andre symptomer på konstruksjonssvikt. Tilstandsgrad 1 gis på bakgrunn av dette.

6.12 Taktekking



Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekket med taksteinsplater i stål.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave er taket fornyet i 2007.	
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?	Nei

Oppsummering av taktekking TG-1

Taktekking er delvis snødekt på befaringsdagen, men det ble ikke observert synlige skader eller mangler ved inspiserte flater.

6.13 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Snøfangere og stigtrinn er montert.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Etasjeskille av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

1. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

U. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

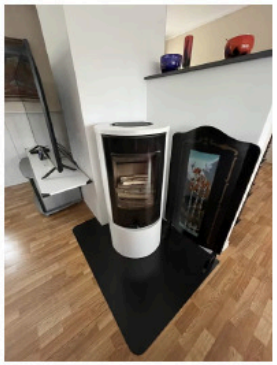
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Avvik:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Elementpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Boligen er utstyrt med en rentbrennende vedovn i 1.etg, samt en elder vedovn i kjellerstue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
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

Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert.

Eier opplyser å ha hatt feietilsyn i 2023. Det ble da anmerkning på avstand til brennbart materiale (punkt 2.)
Det ble påvist et mindre riss i puss og noe avflassing av pipe, men dette anses som kosmetiske skader.

Avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
Det synes ikke nødvendig med tiltak utover jevnlig tilsyn av brann- og feiervesen.

6.16 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate, samt laminert plate over benk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Malt tapet på vegger og laminat på gulv. Malt overflate i himling.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2017 og utført av fagfolk.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkken ventilator med utkast via yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:
Tilleggsdel til hoveddel - Deler av gang inn til våtrom(1. etg) er på originaltegninger tiltenkt bodrom. Bruksendring er søknadspliktig.
Det er avvik på rominndeling i 1. etasje, der det har blitt etablert våtrom og soverom i 2018. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
Det avvik på rominndelingen i kjeller, der deler av sy/arbeidsrom er omgjort til vaskerom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

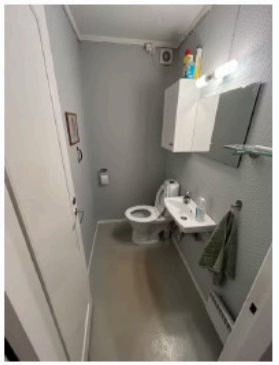
Merknad:
Undertegnede har ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

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

Takhøyde på arbeidsrom og vaskerom er ca. 203 cm.

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 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet er ventilert via el-vifte med utkast via yttervegg.

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

Oppsummering av toalettrom	TG-2

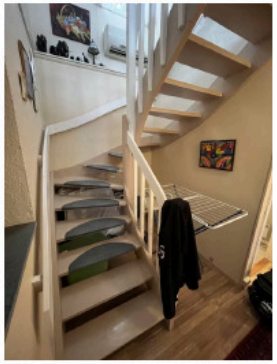
Toalettrommet er fra byggeår og bærer preg av alderen. Det er ikke påvist fukt eller andre skader.

Avvik:
Toalett er ikke tilstrekkelig festet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
Toalett må festes tilstrekkelig.

6.19 Trapp



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

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen fremstår med normal slitasjegrad.

Avvik:
1. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
2. Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
3. Rekkverkshøyder i trapper og/eller returrekkverk er under dagens krav på min. 90 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1,/2. Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.
3. Returrekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Konklusjon:
Trappen bør av personsikkerhetshensyn oppgraderes.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør av plast. Utvendig avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeider i sammenheng med etablering av våtrom (2018).	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er hovedsakelig utstyrt med avløpsrør fra byggeår, men har nytt avløp fra våtrom i 1. etg. (TG-1)

Avvik:
1. Avløpsrørene fra byggeår har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-60 år.

6.21 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Boligen er hovedsakelig utstyrt med kobberrør fra byggeår, men har rør-i-rør system i sammenheng med nyetablert (2018) våtrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert rør-i-rør system i sammenheng med nytt våtrom.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Rør-i-rør system med rørfordelerskap etablert på vaskerom. Direkte avrenning til avløpsrør. (TG-1)

Avvik:
Kobberrør har passert mer enn halve den forventede brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer i entré.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	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-1

Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt total rehabilitering.
Det er foretatt el-tilsyn i 2019, og feil ble rette opp av fagfolk. Dokumentasjon er fremvist.
På bakgrunn av dette settes TG-1.

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

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

6.23 Varmesentral





Type anlegg	Varmepumpe
Luft-til-luft varmepumpe med innerdel montert i trappeløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er montert i 2013, opplyser eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Varmepumpen fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

Til informasjon:
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre service på anlegget hvert 2.-3. år for å bevare energieffektiviteten og forlenge levetiden.

6.24 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, men eldre enn 20 år.	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Avvik:
1. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år gammel.
2 .Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
2. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon med til-luft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegg.	

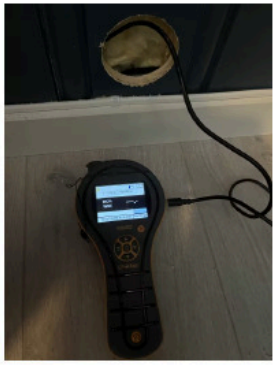
Oppsummering av ventilasjon TG-1

Naturlig avtrekksventilasjon med til-luft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.26 Våtrom: 1. etg







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv, samt malt takpanel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet er etablert i 2018 og arbeidet er utført av Byggmester Gisle Sølland.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Det er ikke påvist riss, sprekker eller "bom" (dårlig vedheft) på overflater. Det er målt tilstrekkelig fall på gulv i henhold til teknisk forskrift (TEK17).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast sluk fra 2018.	
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
Det er påvist slukmansjett i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Våtrommet er utstyrt med dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning og oppleggfor vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er registrert spalte i innbygd sisternekasse for synliggjøring av lekkasjevann. Avvik: Det er påvist mindre riss i toalettskål.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Tiltak: Toalett fungerer med dagens avvik, men må skiftes for å få TG-1 eller bedre. Konklusjon: Sanitærutstyr for øvrig fremstår i god stand, men være obs på at riss i toalettskål kan medføre svekkelser og er dermed noe mer utsatt ytre påkjenninger.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Ventilering av våtrommet skjer via el-vifte med avtrekk via yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket er funksjonstest med papir for å påse sug i kanal.	

Fuktmåling

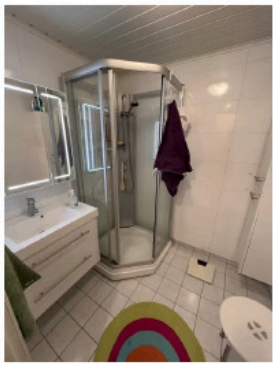
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking mot dusjsone via tilstøtende soverom. Ingen unormale fuktforhold ble påvist ved fuktmåling med pigg (under 7 vektprosent). Det ble heller ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingen er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder der hulltaking er foretatt, og det kan ikke utelukkes skader på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt dokumentasjon i form av faktura fra utførende håndverker.	

6.27 Våtrom: U. etg







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er kledd med våtromsplater på vegg og flis på gulv, samt malt takpanel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet er fornyet i 2002 av ufaglærte, opplyses det om i tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflatene bærer preg av ufagmessig utførelse, og skjult feil og mangler kan forekomme. Avvik: Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv (16mm).	
Anbefalte tiltak overflater	
Tiltak/konklusjon: Våtrommet fungere med dagens avvik, men må brukes med forsiktighet på bakgrunn av påviste mangler. Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett med dirkete avrenning til sluk for å begrense vannsøl på overflater. Rommets levetid nærmer seg utgått, og tiltak må påregnes i tiden som kommer.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Avvik:
1. Forventet levetid på membran er halvert. NB! Se punkt 3.
2. Forventet levetid på sluk er halvert.
3. Det kan ikke konstateres bruk av membran/slukmansjett på rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak/konklusjon:
Våtrommet fungere med dagens avvik, men må brukes med forsiktighet på bakgrunn av påviste mangler. Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett med dirkete avrenning til sluk for å begrense fuktbelastningen på rommet. Rommets levetid nærmer seg utgått, og tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett og servant med tilhørende innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Eier opplyser at denne fungerer tilfredsstillende.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-0

Det er foretatt hulltaking mot dusjsone via tilstøtende soverom. Ingen unormale fuktforhold ble påvist ved fuktmåling med pigg (under 7 vektprosent). Det ble heller ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingen er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder der hulltaking er foretatt, og det kan ikke utelukkes skader på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom — TG-3

Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom med tanke på tettesjikt på gulv og manglende sluk.

Avvik:
1. Ikke tett overgang gulv/vegg.
2. Manglende sluk.
3. Noe slitte overflater.

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet på befaringsdagen ikke blir benyttet som vaskerom. Som et alternativ ble fuktmåling av overflater gjennomført uten unormale verdier.

Anbefalte tiltak

Rommet må renoveres for å møte dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.29 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
Boligen har laminat, teppe og belegg på gulv. Vegger er av malt panel, malt tapet og tapet. Himling er av takess, malt panel og malte overflater. Bodrom har hovedsakelig mur/betong på vegger og gulv.

Oppsummering av øvrig TG-1

Til informasjon:
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes enkelte bruksmerker. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater.

Konklusjon:
Boligen er hovedsakelig av eldre standard og vil ha behov for fornying/oppussing for å møte dagens forventinger til overflater.
Tilstandsgrad 1 gis da overflatene oppfattes med normal slitasjegrad i forhold til alder, og at den enkelte må vurdere behov for oppgradering av innvendige overflater ut ifra egne forventinger.

6.30 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Boligen oppført i et området med moderat til lav forekomst av radongass i grunn.

Kilde:
NGU.no

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er ikke utført radonmålinger, og boligen er heller ikke oppført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør fortas radonmåling. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak etter måling.

6.31 Øvrig: Frittstående bod



Beskrivelse

Frittstående bod oppført på lettklinkerblokker med enkelt uisolert bindingsverk av tre og kledd med stående panel. Saltak tekket med takplater i stål.

Konstruksjonen er enkelt og har behov for vedlikehold. Fungerer fint som vedskjul e.l.

6.32 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført på pusset ringmur av lettklinkerblokker med støpt dekk på gulv. Vegger er av uisolert bindingsverk av tre og kledd med stående tømmermanskledning. Liggende panel på øvre del av gavl. Saltak tekket med plastbelagt takstein splater. Leddet garasjeport i stål med automatisk portåpner fra 2020.

Garasjen har behov for vedlikehold, men fungere med dagens standard.

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Skien & Porsgrunn

Oppdragsnr.
24-0251/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Finn Envold Hanæs Kristiansen	Anna Marie Kristiansen

Gateadresse
Galtungs veg 15

Poststed	Postnr
SKIEN	3731

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 7
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.: 5420376

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Råteskader i terrassegulv utbedret.

Document reference: 24-0251/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av fagkjært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Nytt bad/klosett
Arbeid utført av: Byggmester Gisle Sølland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Se byggmester

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Se byggmester

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Dette ble utbedret i forbindelse med rep av terrasse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Settnings skader i ytterste kjeller rom

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Fornyelse av sikringsskap og nytt opplegg bad og soverom
Arbeid utført av: GH Elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontroll av tilsynsmyndighet i 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0251/24

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet ut råte i terrasse og la nytt gulv

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0251/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0251/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Finn Envold Hanæs Kristiansen	e6ab259c3f2ff027beec7fbb208fd7d253b52cc8	27.01.2025 11:59:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Marie Kristiansen	209f0fc10ffb3df33ad829e6df780e8a6e0c9359	27.01.2025 12:02:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24-0251/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

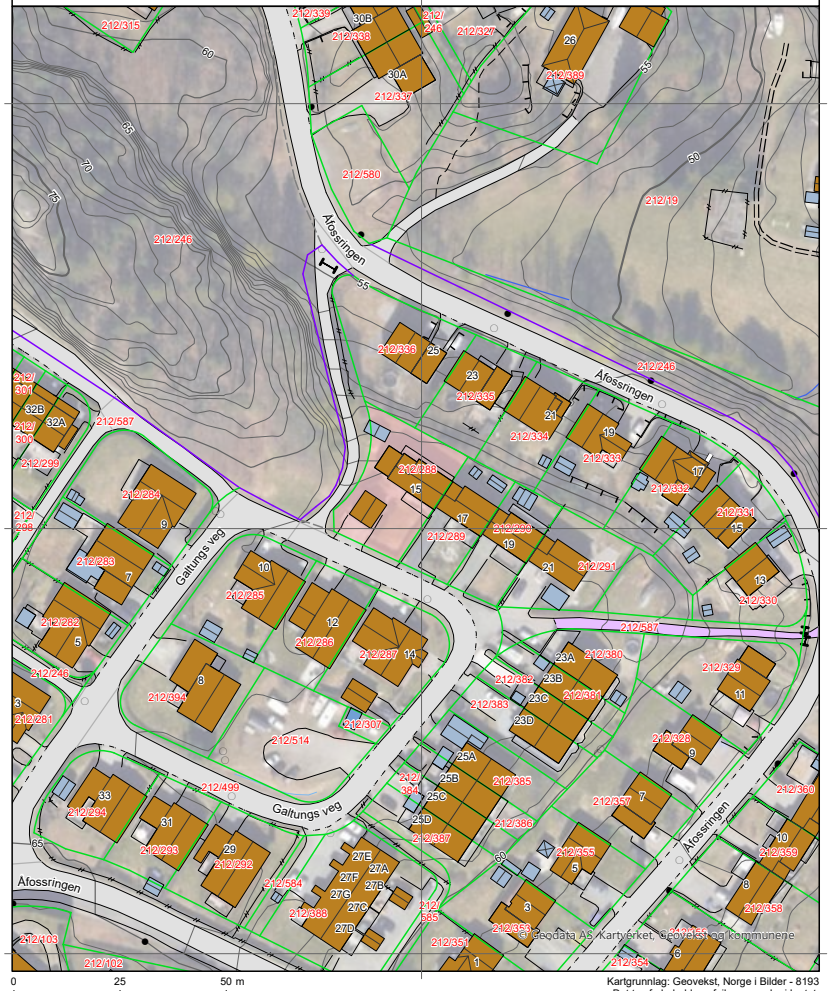
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/212/288/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.1.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/212/288/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.1.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

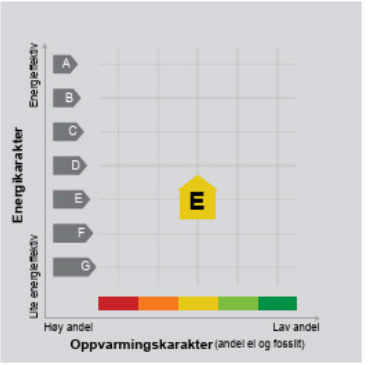
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164445127
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-83508
Dato	22.02.2025



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 1 325 kWh pr. år

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

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

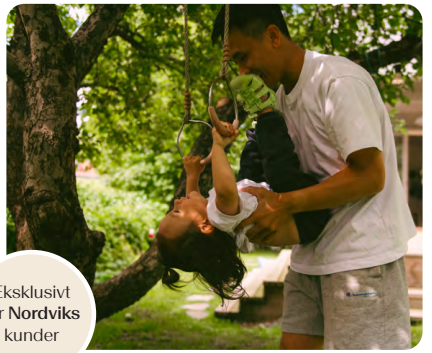
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hytte- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0251/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Galtungs veg 15 3731 SKIEN

Betegnelse: Gnr 212, bnr 288 (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