NORDVIK

Leiremoen 3

3 soverom | 132 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Leiremoen 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
23	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Egenerklæringsskjema
39	Vedlegg
67	Andre vedlegg
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre etasjer - Sentral beliggenhet - Garasje

Prisantydning	**2 750 000,-**
Omkostninger	**69 840,-**
Totalpris	**2 819 840,-**
BRA-i	**132 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Leiremoen 3!

Velkommen til en halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med sentral beliggenhet på Kjørbekk. Fra boligen er det kort vei til Skien og Porsgrunn. Kort vei til Kjørbekkhøgda barneskole og det er også barnehage i nærheten. Rikt utvalg av butikker på Kjørbekk-området, og herfra kjører man bomfritt til bl.a. Skien Fritidspark og Herkules kjøpesenter.

Kort fortalt:
Lys og romslig stue med plass til sofagruppe og spisegruppe
Det er montert både peisovn og varmepumpe i stue
Tidløst kjøkken med godt skap- og benkeplass
Tre soverom
Helfliset baderom
Kjeller med potensiale til stue og/eller soverom
Solrik og usjenert terrasse og hage
Gode parkeringsmuligheter i garasje og gruset gårdsplass

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 68 kvm



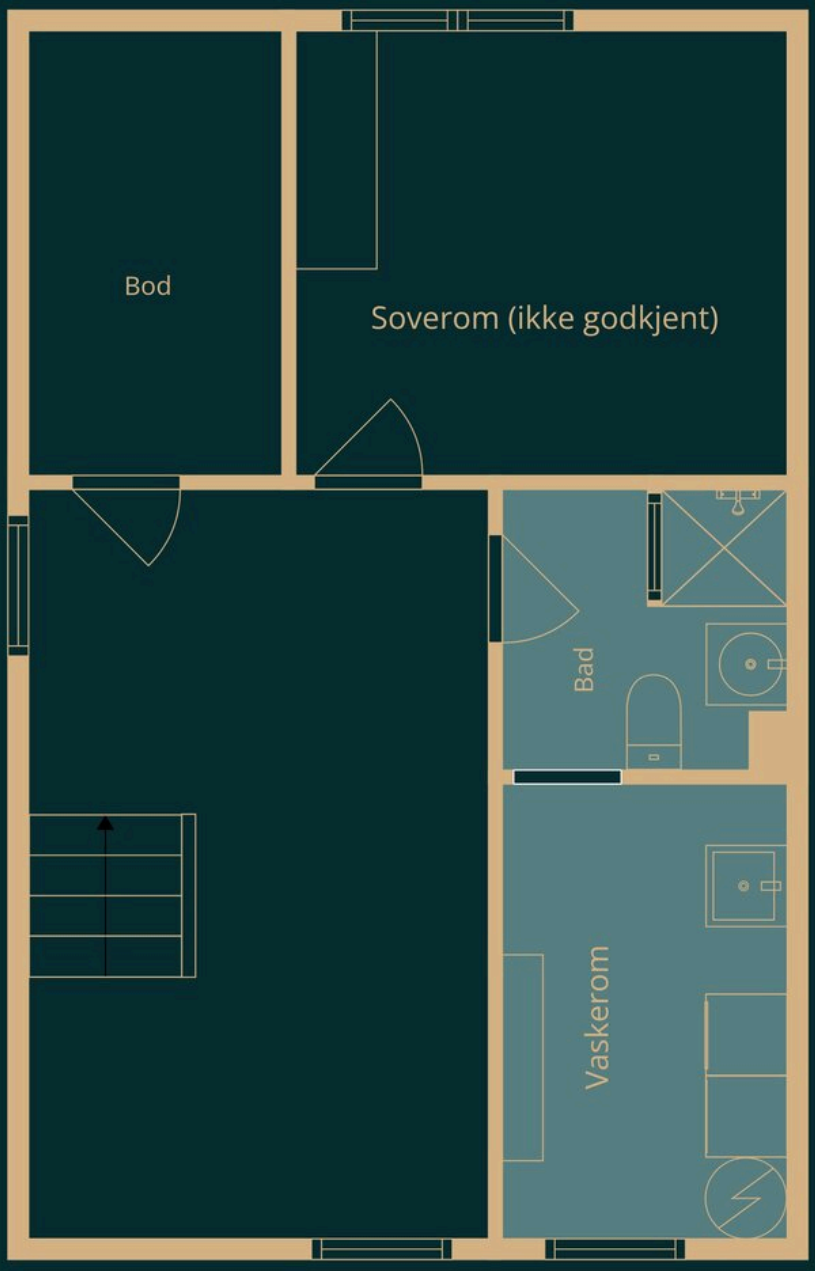
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK






















NAMASTAY
in bed




















FCCBBQ











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0226/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Leiremoen 3, 3735 SKIEN
Gnr 220, bnr 887 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Martin Horrigmo

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
68 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
69 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
89 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 819 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 839 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 19 kvm

Totalt BRA: 151 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 46 kvm. Kjellerstue (ikke godkjent), bad, vaskerom og boder.
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue og kjøkken.
BRA-e: 19 kvm. Garasje/bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 36 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, bad, bod og tre soverom.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i 1. etasje er en terrasse med veranda.
TBA i 2. etasje er en balkong.
Garasje med bod i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

Solforhold
Selger informerer om at det er sol på tomten fra ca kl 10 til kl 21

Innhold
BRA: 151 kvm
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 19 kvm
TBA: 38 kvm

1. etg
BRA-i: 49 kvm: Entré, stue og kjøkken.

2. etg
BRA-i: 37 kvm: Gang, bad, bod og tre soverom.

Kjeller
BRA-i: 46 kvm: Kjellerstue (ikke godkjent), bad, vaskerom og boder.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 20.08.2026 av Bjørnar Krogh i Skien Takst AS.

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

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra overbygd inngangsparti, trer du i inn i en lys entré med flislagt gulv. I entréen er det montert romslig skyvedørsgarderobe med plass til sko og yttertøy. Fra entré kommer du videre inn i gang, som igjen gir deg tilgang til de øvrige rommene i etasjen, samt til trapp til kjeller og 2. etasje.

Stue:
Lys stue med god møbleringsfrihet. Stuen har store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen har plass til sofagruppe og tilhørende møblement, samt spisegruppe. I stuen er det montert både peisovn og varmepumpe som sørger for god oppvarming. Fra stuen er det utgang til solrik og usjenert terrasse og hage.

Kjøkken:
Tidløst kjøkken med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er godt tilpasset rommets utforming og tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrert stekeovn og platetopp. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.

2. etasje:
Bad:
Lyst, helfliset baderom som er innredet med servant over skuffeinnredning, speil med overliggende belysning, toalett og dusjkabinett. Badet har varmekabler i gulv, men selger informerer om at disse er defekt.

Soverom:
Det er tre soverom i boligens 2. etasje.
Hovedsoverommet er meget romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Hovedsoverommet er utstyrt med romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra rommet er det utgang til balkong. Soverom 2 og 3 har også god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Kjeller:
Bad:
Flislagt baderom som er utstyrt med servant over skapinnredning, toalett og dusjhjørne.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask og varmtvannsbereder

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje, samt oppstillingsplass til to biler ved siden av garasjen.

Modernisering og påkostninger
2019 - lagt nytt gulv i stue, gang, tre soverom
2019 - malt stue, to soverom
2020 - ny terrasse og uteområde
2021 - ny varmepumpe
2023 - pusset opp kjellerbod

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggeren as, ordnet toalett. Ny stoppekran inne i hus. Rørlegger'n as Begge i 2020.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Bygget ny terrasse i 2021 og kledd inn en bod i 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4, bytte sikringsskap 2026, nytt stikk til varmepumpe, Foss elektro.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Noen sprekker på fliser bad kjeller.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Varmekabler bad 2 etg fungerer ikke.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Rapporten omhandler halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført på 1960-tallet. Tidligere carport er bygget inn til garasje, og inngangspartiet er utvidet/bygget om omkring
1985. Utvendige fasader og yttertak med betongtakstein fra ca. 2006 fremstår i hovedsak i god stand. Beslag, takrenner og nedløpsrør fremstår delvis som egeninnsats, med enkelte overganger som er silikonert og med tegn til utettheter. Det må påregnes noe vedlikehold og utbedring av disse løsningene. Murvegger av lettbetong har enkelte sprekker og avflassing. Murkonstruksjonen bør ha et tett og beskyttende ytre sjikt for å begrense fuktinntrenging og videre nedbrytning. Det bør derfor påregnes vedlikehold og utbedring av murflatene. Hoveddelen av vinduene er fungerende, men det registreres behov for enkelte tiltak rundt karm mot mur, samt ved vannbrett og tetting. Dører fremstår med slitasje, og det må påregnes utskifting. Inngangsdør kan muligens beholdes dersom den vedlikeholdes. Boligen har kjeller uten fungerende

drenering eller tilfredsstillende fuktsikring etter dagens forventede nivå. Det registreres symptomer på noe fuktinnsig. Kjelleren bør derfor i hovedsak benyttes som bodareal, og åpne muroverflater er å foretrekke fremfor organiske materialer mot kjellerveggene. Det bør også sørges for bedre ventilering av kjelleren. Originalt betongdekke på grunn, uten tilstrekkelig fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser. Etasjeskiller av tradisjonelt bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Gulvene har mindre knirk, noe som ikke er uvanlig på etasjeskillere og gulv fra denne tiden.

Antall TG0 er 3 stk
Antall TG1 er 6 stk
Antall TG2 er 24 stk - Nedløp/beslag/skorstein, takkonstruksjon/veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, verandaer, overflater gulv, pipe/skorstein/ildsteder inne, rom under terreng, innvendige dører, innvendige vannledninger, innvendige avløpsrør, ventilasjon, varmtvannsbereder, fuktsikring/drenering, grunnmur/fundamenter, utvendige vann- og avløpsledninger, garasje, overflater/innredning kjøkken, vegger og himling bad, gulv bad, vanntett sjikt/membran/sluk bad, sanitærutstyr(innredning bad, ventilasjon bas.
Antall TG3 er 2 stk - Bad og vaskerom.
Antall TGIU er 0 stk

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeplate og stekeovn
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Hundegård

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Begge lampene i stuen

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peisovn og varmepumpe i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 314 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 233 345,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og avløp.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 338,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 729,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 760 310,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 041 239,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Landkreditt med en årlig premie på kr 9.338,-
Polisenr: 37126489

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter TV og internett fra Telia med en mnd kostnad på kr 729,-

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 464 kvm (Eiertomt)
Relativt flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen, terrasse, samt hekk og levegg mot naboer. Innrammingen gir eiendommen usjenerte uteområder. Gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Adkomst
Fra Skien følger man Porsgrunnsvegen mot Porsgrunn. Ta rett frem i rundkjøringen ved Meny Saga/Gråtenmoen. Etter ca. 450 meter, ta til venstre inn på Leiremoen. Du får boligen på venstre hånd. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en sentral beliggenhet på Kjørbekk i et veletablert boligområde. Kjørbekk er et populært boligområdet for flere kjøpergrupper og har en sentral beliggenhet midt mellom Skien og Porsgrunn. Eiendommen har svært gode solforhold og flott hage. Kjørbekkhøgda skole i umiddelbar nærhet, og Skogmusa barnehage i samme gate. Det er kort vei til idrettsanlegg, Skien Fritidspark, bussholdeplass og fine turområder. Gode bussforbindelser til både Skien og Porsgrunn - kort gange til bussholdeplass. Det er også kort gange til nye og dagligvareforretninger (både SPAR og KIWI, Rema 1000 Kjørbekk, og ca 700 m til Meny saga).

Offentlig kommunikasjon
Buss: Leiremoen - 0.1 km
Tog: Skien stasjon - 4.8 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 46 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Skogmusa barnehage (1-5 år) 0.5 km
- Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 0.6 km
- Gimsøy barnehage (1-5 år) 1.6 km

Skoler:
- Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 0.7 km
- Gimsøy skole (8-10 kl.) 1.6 km
- Skogmo videregående skole 1.4 km
- Hjalmar Johansen vgs. 1.7 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygging av våningshus datert 07.12.1960.

Opprinnelige tegninger fra ca 1960 stemmer ikke med dagens bruk, tegninger fra 1967 og 1983 har fasadetegninger som i hovedsak stemmer.

Kjeller:
Bodrom er innredet med kjellerstue og bad, Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av kjeller. Kjeller har ingen godkjent rømningsvei eller godkjent dagslysforhold i kjellerstue. Innredet soverom er ikke godkjent til varig opphold.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei. Det er felles vedlikehold av gårdsplassen til nr 3 og nr 5

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Gul sone iht. T-1442
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel GNR: 220 BNR: 748 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
Tinglyst dato: 10.11.1956. Dokumentnr: 2456 - Bestemmelse om gjerde

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar -
Samlet skal selger betale kr. 114 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler 2
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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

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

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

Leiremoen 3

Nabolaget Kjørbekk - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.... 297 elever, 20 klasser	6 min 3 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	19 min 1.7 km

Offentlig transport

Leiremoen Linje M2, M2N, 601	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

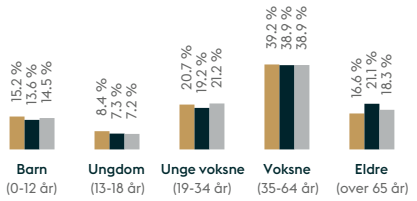
Barnehager

Skogmusa barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Saga	7 min
Coop Extra Gråtenmoen	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjørbekk	1 625	729
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kjørbekkhøgda skole	8 min
Herkules idrettspark	15 min
Pro Gym Grenland	15 min
HEIA Treningssenter	21 min

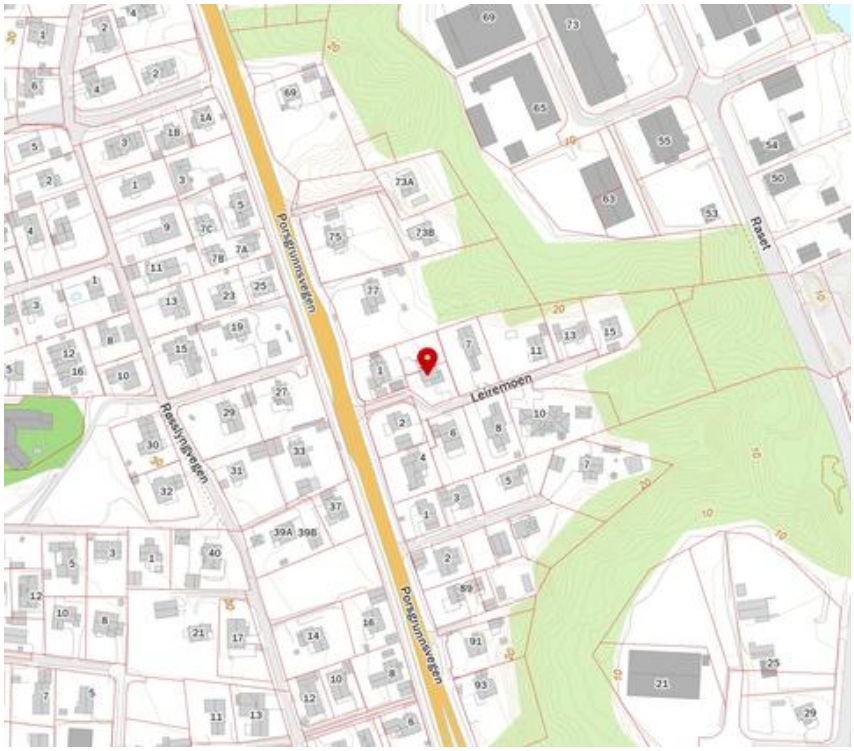
«Jeg liker dette nabolaget for det er mange greie folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering
Lett 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martin Horrigmo	9578-5999-4-3636642	2026-08-16 07:52:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. aug. 2026

Oppdragsnummer
24-0226/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Leiremoen 3, 3735 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Martin Horrigmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 37126489
Forsikret i: Landkreditt

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggeren as, ordnet toalett. Ny stoppekran inne i hus. Rørleggern as Begge i 2020

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget ny terrasse i 2021og kledd inn en bod i 2023

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4, bytte sikringsskap 2026, nytt stikk til varmepumpe, Foss elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker på fliser bad kjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmekabler bad 2 etg fungerer ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2019, salgsoppgave

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0226/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Martin Horrigmo	**2026-08-16**

Identifikasjon

Martin Horrigmo

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Leiremoen 3 , 3735 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 220, bnr. 887

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1580 **Referansenummer:** SF1745

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Bjørnar Krogh

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

Skien Takst AS

Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh

Bjørnar Krogh

Bjornar@skientakst.no

476 55 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført på 1960-tallet. Tidligere carport er bygget inn til garasje, og inngangspartiet er utvidet/bygget om omkring 1985.

Utvendige fasader og yttertak med betongtakstein fra ca. 2006 fremstår i hovedsak i god stand. Beslag, takrenner og nedløpsrør fremstår delvis som egeninnsats, med enkelte overganger som er silikonert og med tegn til utettheter. Det må påregnes noe vedlikehold og utbedring av disse løsningene.
Murvegger av lettbetong har enkelte sprekker og avflassing. Murkonstruksjonen bør ha et tett og beskyttende ytre sjikt for å begrense fuktinntrenging og videre nedbrytning.
Det bør derfor påregnes vedlikehold og utbedring av murflatene.
Hoveddelen av vinduene er fungerende, men det registreres behov for enkelte tiltak rundt karm mot mur, samt ved vannbrett og tetting. Dører fremstår med slitasje, og det må påregnes utskifting. Inngangsdør kan muligens beholdes dersom den vedlikeholdes.

Boligen har kjeller uten fungerende drenering eller tilfredsstillende fuktsikring etter dagens forventede nivå. Det registreres symptomer på noe fuktinnsig. Kjelleren bør derfor i hovedsak benyttes som bodareal, og åpne muroverflater er å foretrekke fremfor organiske materialer mot kjellerveggene.
Det bør også sørges for bedre ventilering av kjelleren.

Originalt betongdekke på grunn, uten tilstrekkelig fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser.
Etasjeskiller av tradisjonelt bjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
Gulvene har mindre knirk, noe som ikke er uvanlig på etasjeskillere og gulv fra denne tiden.

Innvendig fremstår boligen i hovedsak med fungerende overflater, men med normal bruksslitasje. Vegger er av panelplater, brystningspanel med malt overflate og noe panel.
Himlinger er av plater, panel og noe takess. Det er skyvedørsgarderobe på hovedsoverom og i vindfang.
Overflatene har normal slitasje og bruksmerker.

Kjøkkenet har bruksslitasje, mens våtrom har bemerkninger knyttet til alder og utførelse. Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggetiden, og det må påregnes utskiftinger som følge av alder.
Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, men har også betydelig eldre deler. Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelige tegninger fra ca 1960 stemmer ikke med dagens bruk, tegninger fra 1967 og 1983 har fasadetegninger som i hovedsak stemmer, men de er ingen plantegninger.

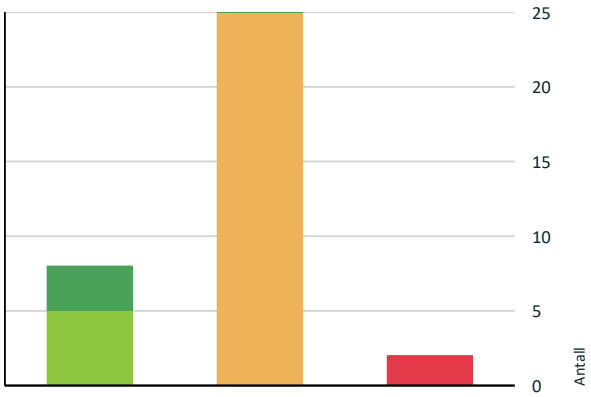
Kjeller:
Bodrom er innredet med kjellerstue og bad, Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av kjeller.
Kjeller har ingen godkjent rømningsvei eller godkjent dagslysforhold i kjellerstue. Himlingshøyde i kjeller er 1,9m-2,0m.

1, og 2.. Etasje:
Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det bør undersøkes med kommunen om dagens planløsning og bruk av rommene er i samsvar med godkjente tegninger og om eventuelle endringer er søknadspliktige.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 07.12.1960.
Det foreligger ingen ferdigattest for tilbygg.

Sammendrag av boligens tilstand

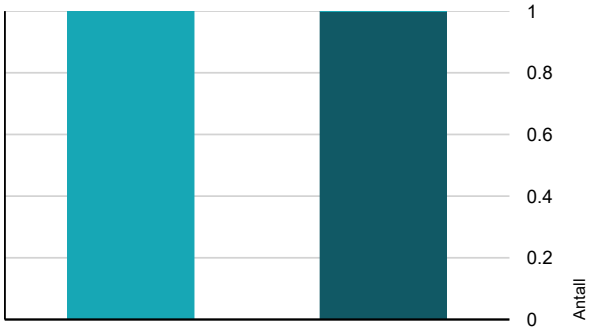
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer TG2	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Garasje**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig tretrapp fra terrassedør.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er ikke påvist åpenbare, synlige feil på anlegget, men det er registrert komponenter og ledninger av vesentlig høy alder. Videre er det dårlig oversikt over hva som er utført av arbeid, og hvilke arbeider som har samsvarserklæringer og hvilke som ikke har det.	
⚠	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er hentet fra opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål, boligen er i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	I følge tidligere salgspapirer er det tilbygget garasje og nytt inngangsparti i ca 1985.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er takpapp. Undersøkelsen er utført fra taket.

Det er ikke avdekket lekkasjer eller knekte takstein. Det presiseres at taksteinen har slitasje på overflate og noe mosegroing. Vedlikehold, vask og impregnering anses som nødvendig for å oppnå gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann ledes vekk fra boligen via rør i grunnen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

Beslag over tak har slitasje og ufagmessige løsninger på overganger. Det er fare for vanninntrengning og fuktskader dersom beslag over tak, takrenner og nedløpsrør ikke følges opp med godt vedlikehold og nødvendige utbedringer.



Fuging i overganger er utette.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med tilkomst via luke med stige.

pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Konstruksjonen er gammel og bærer preg av dette. Det er fuktmerker i undertak og på sperrer, men det ble ikke målt fukt ved befaringen. Det var tørt vær på befaringstidspunktet. Det er ingen synlig dampsperre mot varm side, og loftet er svært begrenset isolert med gammel glassvatt. Ventileringen er begrenset til ventiler i gavlene. På slike eldre loft uten tilstrekkelig dampsperre, isolasjon og lufting, kan det oppstå fukt- og kondensproblematikk. Det er registrert fuktproblematikk på underliggende bad, og årsaken til dette kan være uisolerte ventilasjons- og kloakkavluftinger som går inn i lufterør på

Konsekvens/tiltak

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken, spesielt med tanke på fuktmerker i undertak og på sperrer.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig dampsperre, etterisolere loftet og forbedre ventilasjonen for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og muggutvikling.

Videre bør det kontrolleres om ventilasjons- og kloakkavluftinger er korrekt isolert og ført ut, da mangler her kan bidra til fuktproblemer både på loft og i underliggende rom.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på takkonstruksjonen, samt mulige følgeskader på underliggende bygningsdeler.



Det er fuktmerker på sperrer, men ingen målt fukt på befaringsdagen.



Kloakklufting og ventilasjonsrør på loft er ikke isolert.



Gammel glassvatt som isolasjon og ingen dampsperre.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av murte Ytong-blokker. Det er panel ved inngangspartiet og vindskier av tre.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert mindre sprekker i de murte fasadene, samt avflassing av maling og puss. Paneler og vindskier viser tegn til slitasje og stedvis råte.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Mindre sprekker i murte fasader samt avflassing av maling og puss bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forverring av skadene. Paneler og vindskier med slitasje og råte bør repareres eller skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Yttervegger av murte lettporebetong blokker vil trekke vann om ikke utvendige fasader er hele og tette. Når det er sprekker og pussavflassing trekker blokkene fukt som legger seg inne i veggkonstruksjonen. Utvendige fasader bør vedlikeholdes og pusses slik at ikke blokkene trekker til seg vann og fukt.

Tilstandsrapport



Mindre sår i murvegger, det er fare for fuktskader.



Puss/malingsavflassing.



Trepaneler er slitt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Utvendige vinduer er av tre og har 2-lags glass fra 2006.
Kjellervinduer er av PVC med to-lags glass fra cirka 2018.

Vinduene får TG1 da det ikke er registrert betydelige skader, men omrammingen er til dels slitt. Det mangler fug mot mur og vannbrett, samt at det er registrert en løs pakning på et vindu. Nevnte avvik bør etterses, og noe utbedring er påregnelig.





Overgang vannbrett/karm bør etterses og tettes.



Løs pakning som bør skiftes.



Slitt omramming.

TG 2 Vinduer TG2

Beskrivelse

Enkelte koblede vinduer i kjelleren og øvrige vinduer er av tre med 2-lags glass fra ca. 1980.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Utgangsdør i malt tre med glassfelt fra 1980-årene.
Terrassedør i malt tre med 2-lags glassfelt i 1. etasje.
Balkongdør med 2-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
• Terrassedør i andre etasje har trang vrider og mindre skader utvendig. Terrassedør i første etasje har betydelig slitasje og noe mindre råte.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Terrassedør i andre etasje bør justeres eller repareres for å utbedre trang vrider og mindre skader utvendig, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Terrassedør i første etasje bør vurderes å utskiftes grunnet betydelig slitasje og begynnende råteskader, for å unngå økt skadeomfang og redusert levetid på døren.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Verandaen er bygget opp av treverk og understøttet på stripefundament av betong. Det er underliggende spaltegulv, og taket er tekket med taksteinsimiterte takpanner.

Utkraget balkong i andre etasje har betongdekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sterk slitasje og bulker i takpannene, samt at overgangen til vegg ikke er tett. Dette medfører at vann kan renne ned og skade omliggende konstruksjon.

Rekkverket er slitt og har sprekker, og det er risiko for råte. Betongdekket har ingen tette sjikt, og fukt har trengt gjennom betongen. Det er åpen bæring av stål med rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tett overgang mellom takpanner og vegg for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjon.

Slitte og bulkete takpanner bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vær og fukt.

Rekkverket bør utbedres eller skiftes ut for å redusere risiko for råteskader og ivareta sikkerheten.

Det bør etableres tette sjikt på betongdekket for å hindre videre fuktinntrenging og skade på konstruksjonen.

Rustdannelse på stålbæring må behandles og overflatebeskyttes for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av bæreevnen.









TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting etablert med tilfarere på terreng og impregnert spaltegulv.

Det er ikke registrert noen skader på nåværende tidspunkt. Det bemerkes imidlertid at terrenget under plattingen er ukjent. Dersom konstruksjonen ikke er sikret mot fukt, vil det kunne oppstå fuktskader og råte over tid.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i impregnert tre fra terrasse i første etasje.

Trapp i støpt betong til inngangsdør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig tretrapp fra terrassedør.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trapp til terrasse mangler rekkverk.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i entréen er flislagt.

Øvrige overflater er av laminat og fremstår i hovedsak i fungerende tilstand med normal bruksslitasje og merker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom i fliser, løse fliser og defekte flisefuger i vindfang.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

• Bom i fliser, løse fliser og defekte flisefuger bør utbedres.





Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeåret med montert vedovn i første etasje og sotluke i kjeller. Det er ikke registrert innkledde sider av pipe eller avvik i avstander til brennbart materiale.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert rester etter sotvann ved sotluken. Forholdet kan være forbundet med kondens og fuktbelastning i pipeløpet, hvor fukt kan blande seg med sot og tjærestoffer og trekke ned mot sotluken. Årsak og omfang er ikke nærmere undersøkt. Det anbefales å følge med på forholdet og få pipen vurdert av fagkyndig dersom det oppstår nye tegn til fukt eller sotvann.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke området rundt sotluken for nye tegn til fukt eller sotvann, og få pipen vurdert av fagkyndig ved ytterligere symptomer.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av pipekonstruksjonen og potensiell brannfare.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er utført med plater og panel, samt innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, og det er registrert indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i betonggulv, fundamenter og nederst på murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Kjelleren oppleves ikke som betydelig fuktig, men det er ingen muligheter for ventilering utover åpning av vinduer. På grunn av manglende fuktsikring og isolasjon på betonggulv og murvegger mot terreng vil betongen trekke opp tilgjengelig fukt. Det er påvist indikasjoner på dette, og kjelleren fungerer best med åpne muroverflater. Det må etableres god ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det bør etableres bedre ventilasjon i kjelleren for å redusere risikoen for fuktproblemer.
Manglende fuktsikring og isolasjon på betonggulv og murvegger medfører økt fare for fuktopptak, som igjen kan føre til sopp, mugg og skader på konstruksjonen over tid.
Kjelleren bør overvåkes jevnlig for utvikling av fukt, og det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre fuktsikringen dersom det oppdages økende fuktproblemer.





Fuktgjennomtrenging via betonggulv og fundamenter.



Det er målt moderat med fukt i innforet konstruksjon.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ned til kjeller er av tre med rekkverk på én side. Trappen har slitte overflater og noe knirk.

Trapp til andre etasje er malt tre med håndløper på vegg. Trappen har slitasje på overflater og noe knirk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport





Trappen til andre etasje mangler rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte tredører og fyllingsdører med speil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Det registreres slitasje, og enkelte dører tar i karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres justering og eventuelt utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre korrekt funksjon.
Dører som tar i karm bør justeres for å unngå økt slitasje på hengsler og lås, samt redusert brukervennlighet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid føre til ytterligere skade og behov for utskifting.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgspapirer fra 2006, med støpt gulv, varmekabel og keramiske fliser. Platekledde trekonstruksjoner med keramiske fliser, samt himling av panel med innfelte downlights.

Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassbyggerstein og forheng, wc, baderomsinnredning med én servant og ettgreps blandebatteri.

Badet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Våtrommet har flere skader og betydelige avvik, slik at rehabilitering må påregnes. Det er sprekker på vegger og nederste fliser i våtsone, noe som tyder på bevegelse og setninger. Gulvet er flatt og uten fall, og det er ingen oppkant mot dører. I tillegg er sluket i dusjen avgrenset, og en eventuell lekkasje fra for eksempel servant kan renne ut av rommet og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Skader i våtsone.



Ingen synlig tettesjikt.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller. Malt betonggulv med fall til soilsluk, pussede og malte vegger, samt malt betong i taket. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og utslagskum i stål med ettgreps blandebatteri. Det er ingen avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vaskerommet. Til opplysning er vaskerommets våtsone gulvet og 50mm opp på vegg over gulv. Det er målt med fuktmåler og pigger i tresvill uten å finne unormal fukt. Det ble ikke påvist merker etter tidligere lekkasjer.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent alder og oppbygning, men i tidligere salgspapirer er det opplyst at fliser på vegg ble utført i 2008.
Det foreligger ingen form for dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har flis på veggene og smartpanel i innvendig tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Fliser på vegg har sprekker i flisfuger og det er symptomer på fuktskade i himling, det er ingen målt fukt her i dag.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Overflater med tegn til fuktskader bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og dårlig inneklima. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsaken til fuktskadene, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å forhindre gjentakelse.

Fuktmerkene er videre omtalt i punktet takkonstruksjon/loft.



Fuktmerker i himling.



Sprekker i flisfuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Gulvet er relativt flatt og uten tilstrekkelig fall, og det er ikke etablert vanntett oppkant av membran ved terskelen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående. Ved en større lekkasje er det fare for at vann renner ut av rommet og forårsaker skade på omliggende bygningsdeler.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Med tanke på alder og påviste avvik bør overflatene på gulvet bør byttes ut

• Overflater må utbedres eller skiftes



Ingen vanntett oppkant på dørterskel.



Sprekker i flis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er ukjent bruk av membran på rommet, det er ikke bekreftet membran i sluk og ingen synlige membran ved dør terskel eller rør føringer i vegg.

Vurdering av avvik:
• På grunn av ingen registrert bruk av tettesjikt og opp mot alder er rehabilitering av rommet nært forestående, i mellomtiden må det benyttes dusjkabinett for å sikre kontrollert avrenning slik at ikke vann brer seg ut utover gulvet, renner ut av rom og skader lignende konstruksjon

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Innredning slitasje og det bør vurderes en oppgradering, det er mindre avskalling i servant.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har varme og fliser i overflaten. Veggene er av panelplater, og det er etablert fliser på vegg bak oppvaskkum. I taket er det smartpanel.

Innredningen er fra 2007. Fronter er profilerte og montert på folierte skrog. Benkeplaten er av laminat med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn.

Det er ikke lagt opp til vannstoppersystem i benkeskap.
Det er ikke lagt opp til komfyrvakt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er slitasje på fronter, slitte hengsler slik at enkelte fronter henger noe, samt større bruksmerker på fronter og benkeplate. Laminatplater ved kokesonen har betydelig slitasje.

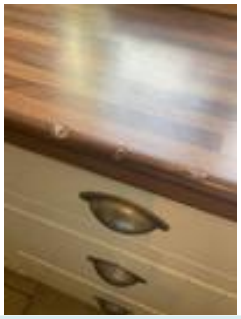
Konsekvens/tiltak

• Overflater og innredning fungerer etter sitt formål, og påvist slitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter. Eventuelle utbedringer vil i hovedsak være avhengig av ny eiers ønsker og behov.



Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp, med utlufting via loft og pipe.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er i hovedsak fra byggetiden. Inntaksledningen er plassert på vaskerommet, er utført i kobber, og stoppekranen er byttet ut. Innvendig røropplegg er i kobber frem til tilkoblet utstyr i boligen. Det er noe nyere kobberrør til utekranen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av soil fra byggetiden med noe nyere plast til påkoblet utstyr.

Stakeluke er tilgjengelig i kjeller, men denne er vanskelig å komme til. Det er påvist at luftingen av kloakksystemet går til ventilasjonskanal på pipe, og røret er ikke isolert.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har enkelte klaff ventiler og ventiler i vinduer på oppholdsrom, men det er registrert flere rom med utilfredsstillende ventilasjon smuligheter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er montert med innedel i stue. Varmepumpe er opplyst til å være montert i 2021.
Det er ikke fremvist kvittering på montering, men anlegget har ingen synlig avvik.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på vaskerom med sluk.
Tanken er fra 2019 og er på ca 200 liter, det er tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i trappen til andre etasje og skapet er originalt. Innmaten er byttet til automatsikringer, og det er en nyere sikring med jordfeilbryter til varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er ikke påvist åpenbare, synlige feil på anlegget, men det er registrert komponenter og ledninger av vesentlig høy alder. Videre er det dårlig oversikt over hva som er utført av arbeid, og hvilke arbeider som har samsvarserklæringer og hvilke som ikke har det.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør innhentes dokumentasjon og samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige driftsproblemer. Videre anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektriker for å vurdere tilstand og sikkerhet, spesielt med tanke på eldre komponenter og ledninger.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har tilfredsstillende brannsikring med røykvarslere (minimum én per etasje) og godkjent brannslukningsapparat (minimum ett 6 kg pulver - eller skumapparat per boenhet).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen antas å bestå av stedlige sand- og grusmasser, med mulig innslag av finere sedimenter. Tilbakefylling mot grunnmur antas utført med stedlige løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig fuktsikring, og det foreligger ingen opplysninger om at denne er skiftet. Ved byggetidspunktet ble det ofte benyttet tynne teglrør ved fundamentene og påsmurt tjærestoff på grunnmuren som fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er symptomer på fuktgjennomtrengning i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og drenering for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggsopp og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av betong eller murte betongblokker, fundamenter er gjerne bestående av betongsåler støpt rett mot stedlige masser.

Vurdering av avvik:

• Muren har høy alder og er etablert ifølge datidens byggemetoder. Støpt dekke har ikke fuktsikring etter dagens standard.

Muren har mindre sprekker, små skader og noe pussavflassing. Det er ikke påvist vesentlige symptomer på bevegelser i grunn. Muren fremstår som stabil.

Konsekvens/tiltak

Det bør påregnes tiltak da det erfaringsmessig er normalt med utbedring av betongvegg, eller murt vegg av blokker når de er blitt 20-60 år.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene er vanskelige å undersøke da det er terrasser og garasje inntil grunnmuren.

Det er grus i adkomstområdet og plen i hagen. Terrenget rundt boligen vurderes til i hovedsak å bestå av sand, grus og morene.

Vurdering av avvik:

• Stedvis er det flate områder med noe fare for vannansamlinger mot grunnmur og kjeller.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etablere tilfredsstillende fall fra bygningen for å lede overflatevann bort fra grunnmur og kjeller.
Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det er ikke opplyst om tidligere ras- eller flomhendelser på eiendommen, og det er ikke kjent historikk knyttet til slike forhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Røropplegg i grunn er fra byggetiden og består trolig av soil i avløp og kobber/jern i vannledning.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre betongledninger har økt risiko for slitasje, sprekkdannelser, lekkasjer og innlekking, noe som kan gi redusert funksjon og kapasitet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje tilknyttet boligen er oppført med betongdekke, fundament av betong, trevegger med utvendig stående panel og tak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonen har slitasje, det er sprekker i fasadene og ingen synlig ventilering innvendig i garasje/bod.
Panel på porten har råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres sprekker i fasadene og råteskader på portens panel for å hindre videre forringelse og potensielle følgeskader på konstruksjonen.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilering innvendig i garasje/bod for å redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig tretrapp fra terrassedør.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er ikke påvist åpenbare, synlige feil på anlegget, men det er registrert komponenter og ledninger av vesentlig høy alder. Videre er det dårlig oversikt over hva som er utført av arbeid, og hvilke arbeider som har samsvarserklæringer og hvilke som ikke har det.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør innhentes dokumentasjon og samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige driftsproblemer. Videre anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektriker for å vurdere tilstand og sikkerhet, spesielt med tanke på eldre komponenter og ledninger.

• Det er ikke opplyst om tidligere ras- eller flomhendelser på eiendommen, og det er ikke kjent historikk knyttet til slike forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

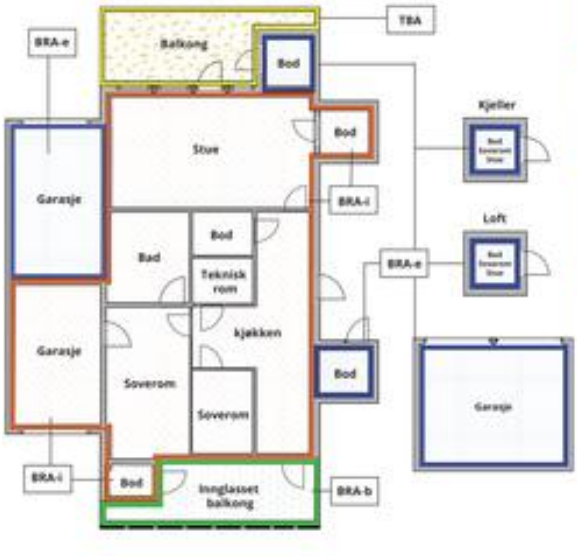
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	46			46	
1. Etasje	49	19		68	36
2. Etasje	37			37	2
SUM	**132**	**19**			**38**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, bod, garderobe/bod, bad, vaskerom		
1. Etasje	Vindfang, entré, kjøkken, stue/spisestue	Garasje/bod	
2. Etasje	Gang, bod (ikke målbar), hovedsoverom, bad, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

TBA i 1. etasje er en terrasse med veranda.
TBA i 2. etasje er en balkong.

Garasje med bod i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelige tegninger fra ca 1960 stemmer ikke med dagens bruk, tegninger fra 1967 og 1983 har fasadetegninger som i hovedsak stemmer, men de er ingen plantegninger.

Kjeller:
Bodrom er innredet med kjellerstue og bad, Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av kjeller.
Kjeller har ingen godkjent rømningsvei eller godkjent dagslysforhold i kjellerstue. Himlingshøyde i kjeller er 1,9m-2,0m.

1, og 2.. Etasje:
Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det bør undersøkes med kommunen om dagens planløsning og bruk av rommene er i samsvar med godkjente tegninger og om eventuelle endringer er søknadspliktige.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 07.12.1960.
Det foreligger ingen ferdigattest for tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	887		0	464.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leiremoen 3

Hjemmelshaver
Horrigmo Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kjørbekk i Skien kommune.

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område satt av til boligbebyggelse i kommuneplan.

I henhold til kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor hensynssone for ras-, skred- og skredfare, samt gul hensynsone for støy.

Om tomten

Det er gruset gårdsplass og bolig med garasje. Tomten har uteområder med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Leiremoen 3, 3735 SKIEN**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326353**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164569330**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **887**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **129,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **290,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 493 kWh**



Leiremoen 3, 3735 SKIEN

Detaljering

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



Leiremoen 3, 3735 SKIEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

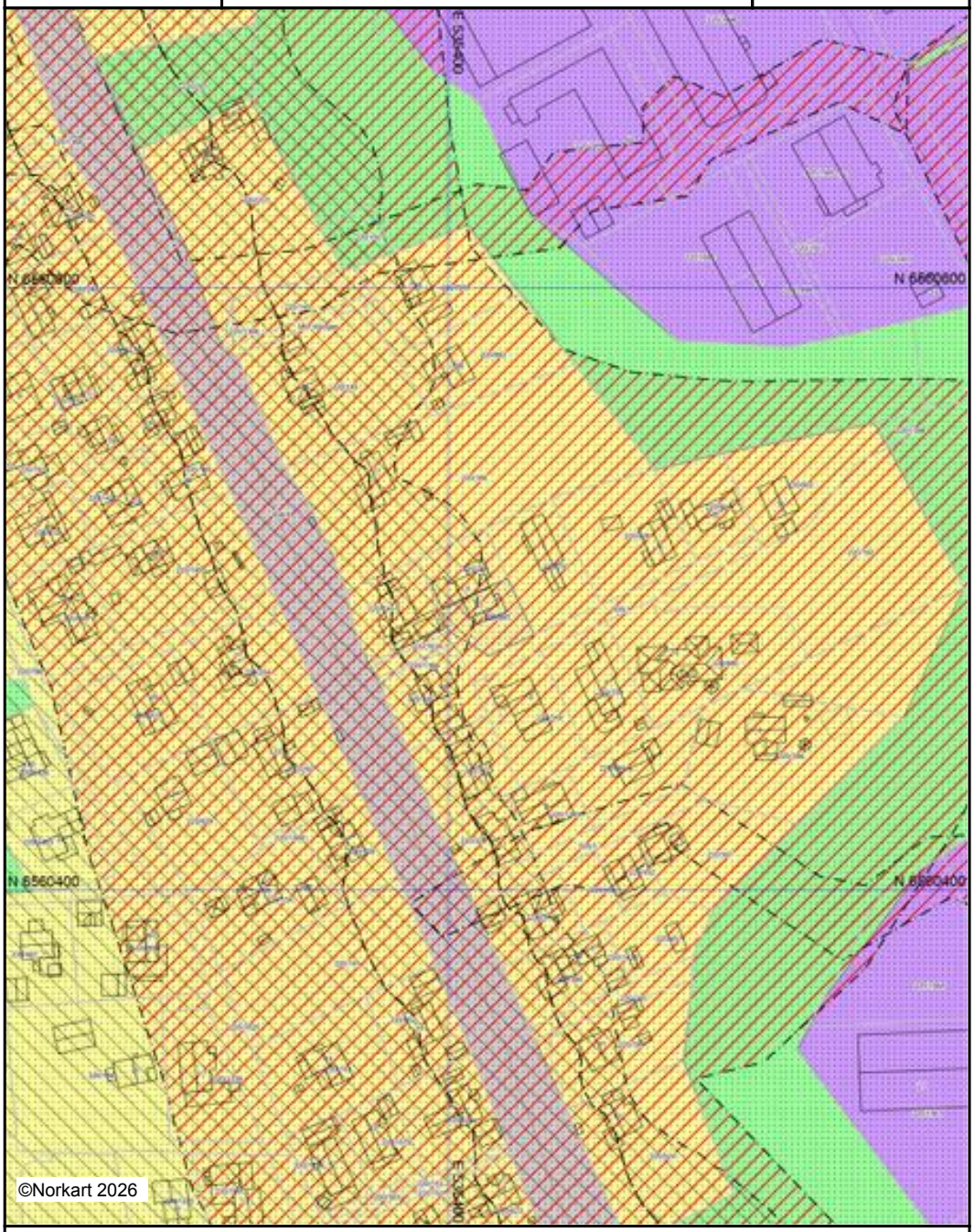
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 220/887
Adresse: Leiremoen 3
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



ambita

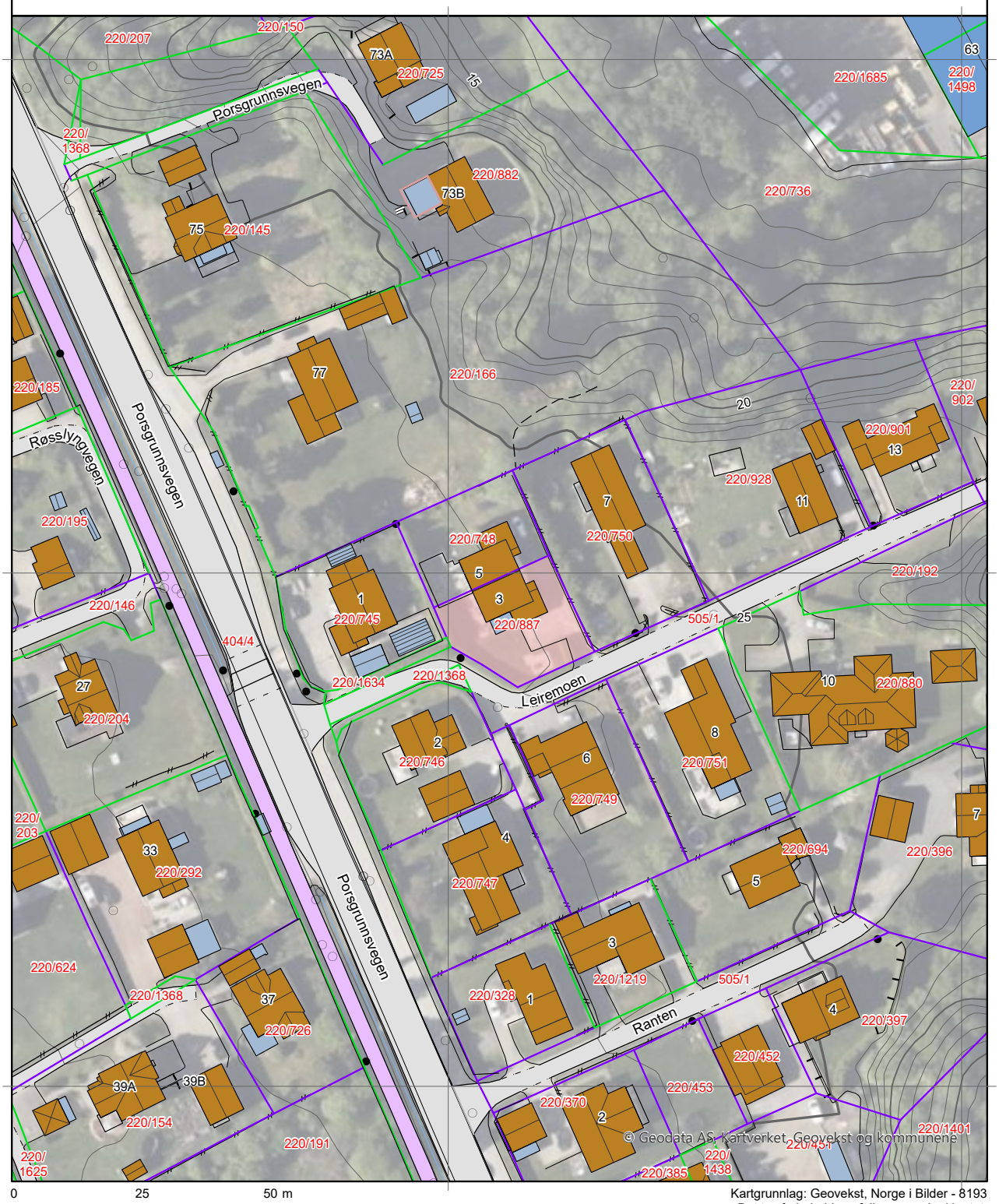
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/220/887/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.8.2026



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: 4003/220/887/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

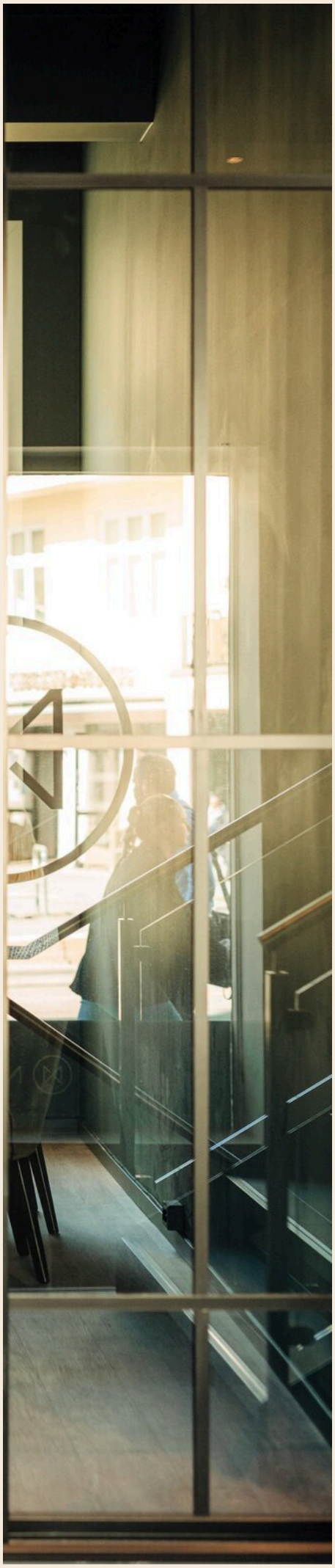


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

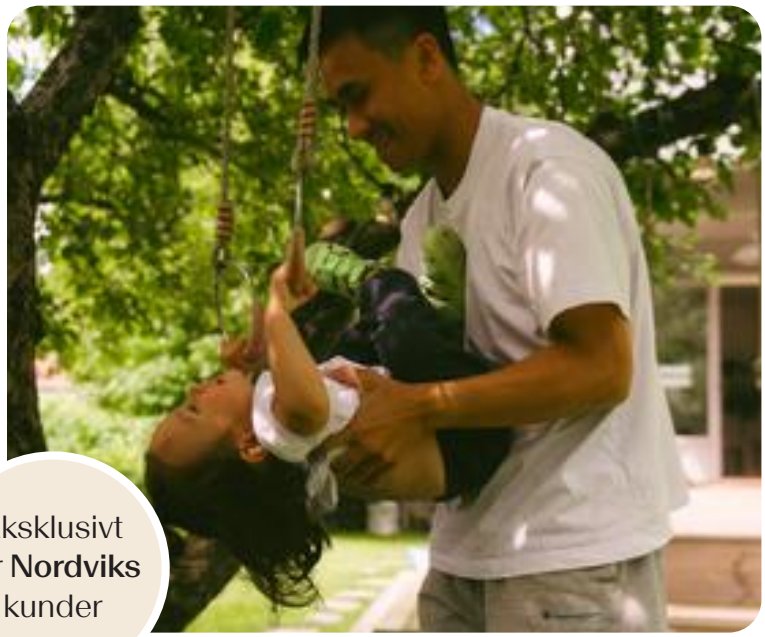


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0226/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Leiremoen 3 3735 SKIEN
Matrikkel: Gnr 220, bnr 887 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Andreas Hoppestad
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634



Daniel Høyer Oland
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689

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