

Tomtegata 92



Velkommen til

Tomtegata 92



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

SKIEN - KLEIVA

Moderne og særpreget enebolig med fantastisk utsikt og særdeles gode solforhold. Usjenert tomt med fin sommerstue.

Prisantydning	7 000 000,-
Omkostninger	176 350,-
Totalpris	7 176 350,-
BRA-i	189 kvm
Totalt BRA	219 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1931

Megler	Morten Saubrekka
Telefon	902 03 147
E-post	m.saubrekka@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Denne eiendommen har en sjeldent flott og særdeles attraktiv beliggenhet på pynten i Tomtegata, i et av Skien mest etterspurte områder. Her kan man nyte en spektakulær panoramautsikt og fantastiske solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Tomten er usjenert og opparbeidet med flere uteplasser, bl.a. en koselig hagestue, og det er praktisk utebod ved inngangspartiet. Det er kort vei til de fleste fasiliteter samt Skien sentrum, via hyggelige brosteinsbelagte gater nedover trivelige Snipetorp. Begrenset trafikk i gata.

- Boligen ble ombygget i 2017, og er tegnet av Ario Arkitekter.
- Inneholder bl.a. 4 soverom, 2 bad, kjellerstue, kjøkken samt lys og fin stue.
- Terrasse utenfor stue og soverom med sen kveldssol (ca 22:30 sommertid)
- Varmepumpe og moderne peisovn i stuen

Arealer og innhold

BRA-i:	189 kvm
BRA-e:	30 kvm
Totalt BRA:	219 kvm
TBA:	29 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 20 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm.

Hagestue og bod
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

Frittstående bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Innhold



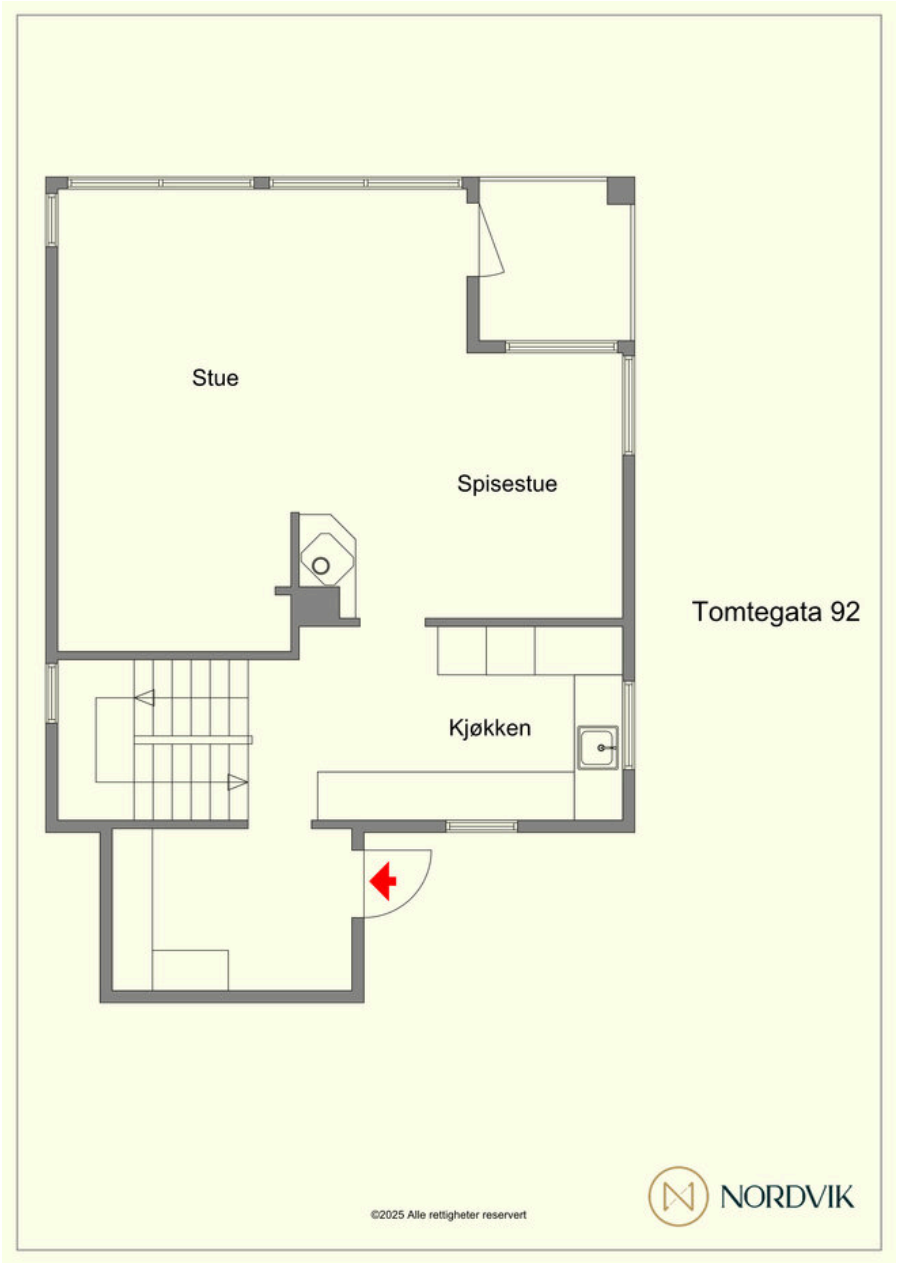
1. etasje: Entré/hall, kjøkken, stue (med utgang til veranda) og spisestue

2. etasje: Trapperom/gang, 3 soverom (ett med utgang til veranda) og baderom

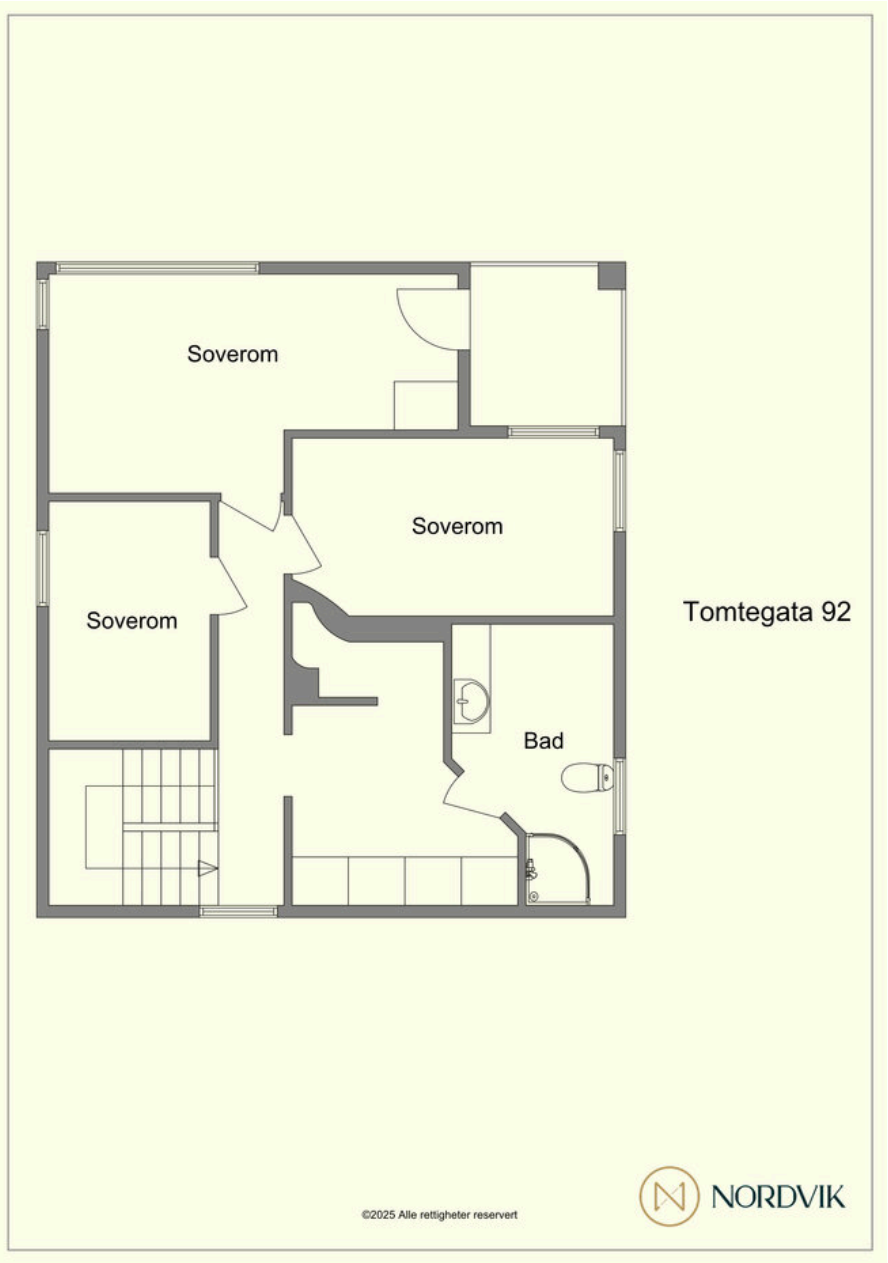
Sokkeletasje: Trapperom/gang, stue, soverom, bad/vaskerom og bod med utgang

Hagestue med tilhørende utvendig bod.

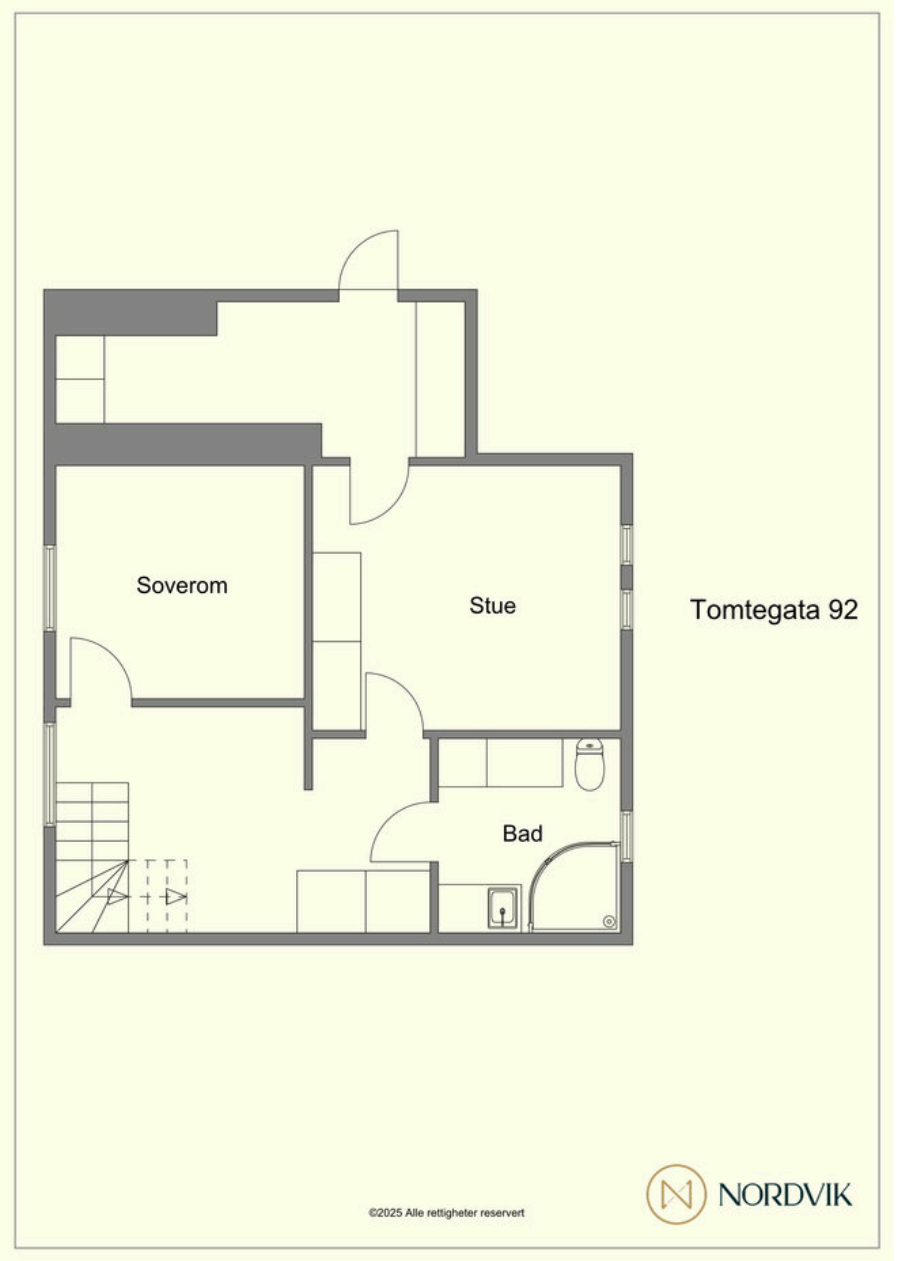
Frittstående utvendig bod.



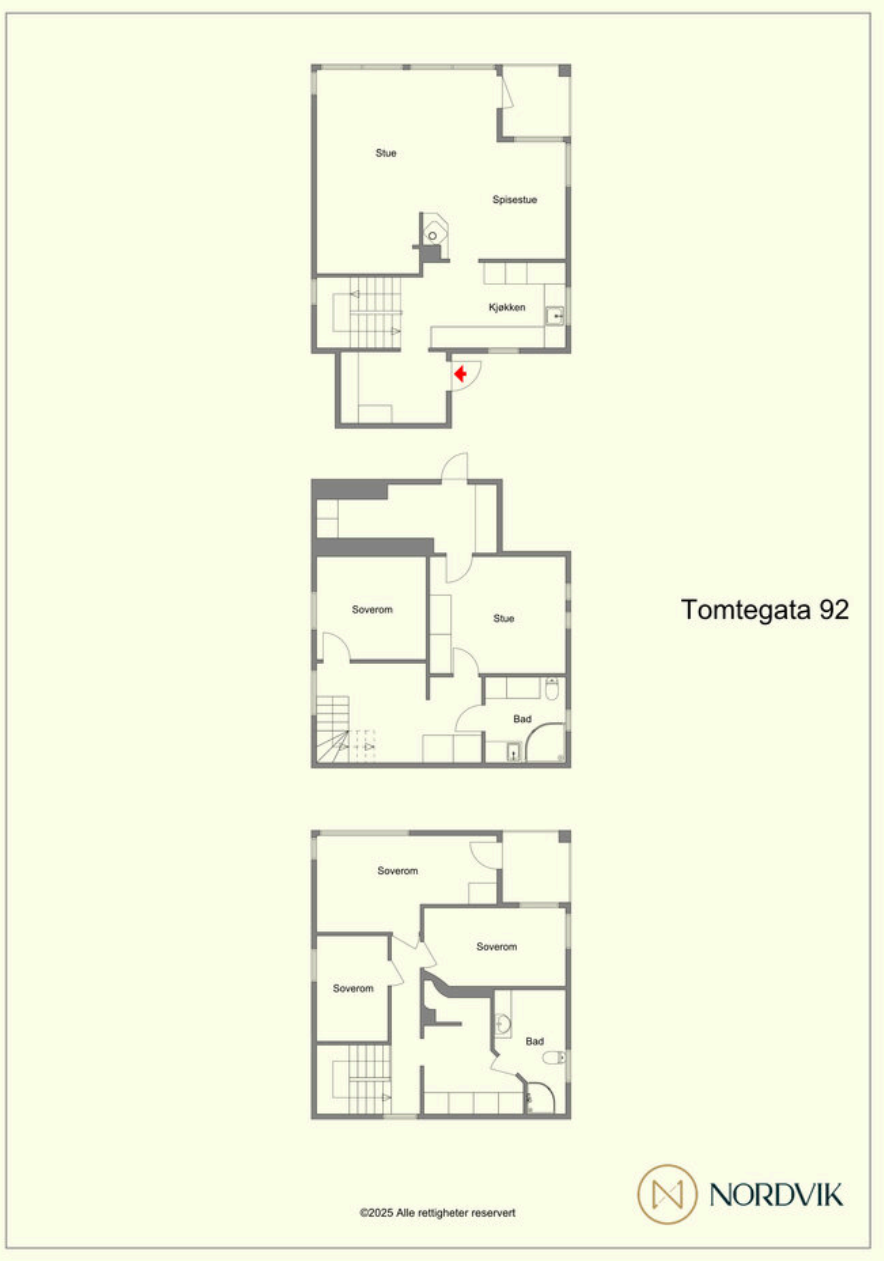
1. etasje



2. etasje



Underetasje



Alle etasjer








92



































































































Informasjon

Tomtegata 92

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0080/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Tomtegata 92, 3714 SKIEN
Gnr 300, bnr 3992 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Roger Gundersen og Beate Kronstad

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 195 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1931

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 189 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 20 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 5 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm.

Hagestue og bod
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

Frittstående bod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Solforhold

Det er svært gode solforhold på denne eiendommen, både på vestvendte uteplasser og verandaer.

Innhold

1. etasje: Entré/hall, kjøkken, stue (med utgang til veranda) og spisestue
2. etasje: Trapperom/gang, 3 soverom (ett med utgang til veranda) og baderom
Sokkeletasje: Trapperom/gang, stue, soverom, bad/vaskerom og bod med utgang

Hagestue med tilhørende utvendig bod.

Frittstående utvendig bod.

Standard

Denne flotte familieboligen går over 3. etasjer og inneholder blant annet 4 soverom, 2 baderom og 2 stuer. Boligen er betydelig påkostet og ombygget i 2017, tegnet av dyktige Ario arkitekter. Utvendig har boligen nyere kledning, vinduer, tak og er etterisolert. Boligen er også vesentlig påkostet innvendig, med blant annet nyere kjøkken, nytt sikringsskap og elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje, samt. overflater.

Fra overbygd inngangsparti kommer man inn til hyggelig og flislagt entré. I entréen er det godt med oppbevaringsplass i garderobeskap. Videre er det trapp opp til boligens 2. etasje og ned til boligens sokkeletasje. På høyre hånd er det kjøkken, og rett frem kommer man videre inn til stue og spisestue.

Stuen og spisestuen i boligens hovedetasje er et nydelig og luftig allrom hvor man har god plass til sofagruppe og spisestue. Her kan man nyte en spektakulær utsikt fra Porsgrunn i syd til Lifjell i nord, samt elven oppover mot Skien sentrum. Store vinduer i front gir et flott lys og vakker romfølelse både på dag- og kveldstid. Fra stuen er trapp ned til hagen.

Kjøkkenet har stilren og moderne innredning med slette fronter med grepshåndtak, og sort laminert benkeplate. Det er god lagringsplass i over- og underskap samt skuffer og høyskap. Godt med god arbeidsplass på store benkeflater. Integrerte hvitevarer medfølger; koketopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er to baderom i denne familieboligen, ett i 2. etasje og ett i sokkeletasje. Baderommet i 2.etasje har tidsriktige fliser på vegger samt malt trepanel på vegger. Fliser på gulv med varmekabler. Stilren baderomsinnredning med hel

servantplate og god oppbevaringsplass i dype skuffer. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Baderommet i sokkeletasjen har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med oppbevaring i skuffer og skap på hver side av baderommet. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger og gulvstående toalett.

I denne boligen er det fire gode soverom, som er fordelt med tre soverom i boligens 2.etasje og ett soverom i sokkeletasjen. Det er god plass til dobbeltseng, garderobe og/eller kontor-/leksepult på alle soverommene. Fra hovedsoverommet er det adkomst til overbygget veranda med plass til kafésett, hvor man kan nyte den fantastiske utsikten Det er rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap i soveromsgang. I tillegg til de fire soverommene er det stue i sokkeletasjen som fremstår som et meget praktisk rom for barnefamilien.

Det er for øvrig godt med lagringsplass i garderober, innvendig bod i sokkeletasje, samt utvendig frittstående og utvendig bod i tilknytning til hagestuen.

Parkering

Det er parkering utenfor inngangspartiet. Det gjøres oppmerksom på at dette er kommunal grunn, men selger har "alltid" parkert her. Se vedlagt tomtekart, og konf. megler.

Modernisering og påkostninger

Ifølge selger er følgende modernisering/påkostninger utført:
Totalrenovering av
- Utvendig 2017: Kledning, nye vinduer, nytt tak, etterisolert
- Innvendig 2017: Nytt kjøkken, nytt sikringsskap og nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etg, og alle invendige overflater i 1. og 2. etg
- Redskapsbod 2011, sykkelbod 2018, hagestue 2020
- Renovert støttemur og hage 2009

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Renovert bad i sokkeletasje 2002 utført av Rørlegger'n på Nenset. Renovert bad i 2. etg 2006. Rørarbeid utført av Rørleggere'n AS, egeninnsats flislegging. Membran gjort av snekker.
- Totalentreprise av Mynd AS på fornying av fase, etterisolering, bytte av vinduer og nytt tak. Redskapsbod bygd på egeninnsats i 2011, sykkelbod 2017 og hagestue i 2020. Kjøkket ble renovert i 2017 som del av totalentreprisen med Mynd AS.
- Sikringsskap og el arbeid ble utført av Løberg elektro ved renovasjon i 2017. Det foreligger samsvarserklæring.
- Elbillader: Det er trukket rør fra sikringsskap til yttervegg, slik at det er klart til installasjon.
- Renovert tørrstablet støttemur på eiendommen.
- På sommerhalvåret er det edderkopper og maur i kjelleretasje.
- Arkitekt Ario AS søkte endring/ renovering av bolig i 2017.
- Parkeringsplassen er på kommunal grunn.
- Feier anbefalte å renovere pipe og tette uttak i pipe til ovn i 2. etg.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget

som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmuren er oppført i betong og gråstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med panel og plater med puss. Taket har saltaksform tekket med båndtekking og beslag. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Huset er først bygget på 1930 tallet og bygget om i flere omganger. Det er blant annet bygget om på 1970 tallet og sist ved renovering i 2017. Grunnmuren har avvik på alder og slitasje, men fremstår som solid. Tomten har fjell i dagen og fundamentering er høyst sannsynlig på fjell og stein. Yttervegger er etterisolert og har paneler og puss på fasade, det er gjort mindre bemerkninger på yttervegger. Taket er bygget etter tidligere standard, men tekking er fra 2017 og fremstår uten vesentlige avvik. Vinduer og dører er byttet, utenom i sokkeletasje hvor det eldre vinduer med koblet glass. Innvendig er det hele og fungerende overflater, kjøkken og innerdører. Pipe er av teglstein og er gammel, det er gjort bemerkninger på et røykrør som ikke er tilstrekkelig tettet. Våtrom har blitt over 20 år og det må påregnes rehabilitering av disse. VVS har brukt opp over halvparten av sinn brukstid og utskiftninger vil være nødvendig i fremtiden. El anlegget er vesentlig oppgradert, men hele anlegget er ikke kontrollert i senere tid. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Støttemur sør ved sykkelbod og støttemurer av jernbanesviller
- Støttemurer vest i hage
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Bad/vaskerom i sokkeletasje
- Bad i 2. etasje
- Radon
- Vinterhage med bod
- Frittstående bod

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Støttemur nord nedenfor parkeringsplass

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger hovedsakelig. Oppvaskmaskin medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper over spisebord
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul
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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv i underetasje
- Varmekabler i gulv på begge baderom
- Vedovn i stuen i hovedetasje
- Varmepumpe i stuen i hovedetasje

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. 23.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 31 095,-pr. 2025

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

feieravgift.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig eller tertialvis etter eiers ønske.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 9500,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox/Viken fiber kr 958,- pr mnd.
- Vedforbruk ca. 500 liter (halv storsekk)

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 019 074,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 076 294,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

DNB
Polisenr: 21590348

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av TV og internett via Altibox/Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 047 kvm (Eiertomt)
Denne sjeldent flotte eiendommen ligger på pynten i Tomtegata med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Her kan man nyte utsikten fra stuer, soverom, verandaer og hyggelig uteplasser, fra Porsgrunn i syd til Skien i nord, hvor man også kan se store deler av elven. Tomten er særdeles pent opparbeidet over flere nivåer, med hageområde mot sydvest, hellelagt terrasse og nydelig hagestue. Støttemur og gjerde avgrenser øvre og nedre hageområdet pent fra hverandre. Nedre hageområde er lett skrånet, og beplantet med diverse vekster og består ellers av naturlig vegetasjon. Gruset gårdsplass (kommunal) og gangveg mot uteområdet. Det er hellelagt markterrasse utenfor sokkeletasje mot vest, her er det plass til sittegruppe. En hyggelig hagestue er oppført på tomten mot syd, med god plass til sittegruppe. Det er montert varmelampe som gir varme på kaldere kvelder. Hagestuen har store skyvedører som kan skyves til sidene. Fra stuen i boligens hovedetasje og hovedsoverom i 2. etasje, er det utgang til overbygget veranda med magiske sol- og utsiktsforhold. På denne nydelige eiendommen får man virkelig følelsen av å sitte på pynten og kan nye en spektakulær utsikt.

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Nedre Skottlandsveg/Bølevegen mot Porsgrunn. Ta til venstre opp Blåbærlia, og hold deretter til venstre inn på Gregorius Dagssons gate og videre inn Øvregate. Ta etter hvert til venstre, inn Tomtegata, eiendommen ligger på venstre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne nydelige eiendommen har en sjeldent flott og særdeles attraktiv beliggenhet på pynten, i enden av Tomtegata, som er et av Skien mest etterspurte områder. Her kan man nyte en spektakulær utsikt og fantastiske solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Tomten er meget pent opparbeidet med flere hyggelige uteplasser, hagestue og nivåer. Det er kort vei til skoler, barnehager og buss samt ca. 20 minutters gange til Skien sentrum, via hyggelige brosteinsbelagte gater nedover vakre Snipetorp. Området fremstår sjarmerende og populært, og består av for det meste av eldre, bevaringsverdige boliger samt noen nyere renoverte eiendommer.

Skoler og barnehager

Barnehager
Kapitelberget natur- og kultur 0.6 km
Harmonien Doremi barnehage 0.8 km
Skauen Kristelige barnehage 1 km

Skoler
Bratsbergkleiva barneskole (skolekrets) 0.9 km
Menstad ungdomsskole (skolekrets) 3.5 km
Lunde barneskole 1.9 km
Skauen Kristelige barne- og ungdomsskole 1 km
Bølehøgda barne- og ungdomsskole 2 km
Telemark toppidrett ungdomsskole 2.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 2.8 km
Skien videregående skole 3.2 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:
- Fasadeendring, datert 26.01.2018
- Bruksendring i kjeller, datert 25.02.2025

Kommunen opplyser om at det har vært sendt flere ferdigattester i årenes løp:
- Ombygning av grisehus i november 1942
- Oppsetting av gjerde i november 1942
- Innredning av rom i 2. etasje i januar 1947
- Reparasjon av tak og overdekning i januar 1947

Fra opprinnelig byggeår kan ikke kommunen finne dokumentasjon for eneboligen forøvrig, og det er ikke uvanlig for eiendommer fra denne perioden da arkivene er mangelfulle. Det utstedes uansett ikke ferdigattest for arbeider som er byggemeldt før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et ikke regulert område.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel datert 02.05.2024 er avsatt til:
- boligbebyggelse - nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- bevaring naturmiljø
- gul sone iht. T-1442
- ras- og skredfare

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 300/4437 i 1931, og gnr/bnr 300/3988 i 1966, i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 9 420,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. med megler tilstede kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 800,-

Samlet skal selger betale kr. 162 910,- 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. 3 625,-.

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 27. mai 2025

Ansvarlig megler

Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Tomtegata 92

Tomtegata 92

Nabolaget Follestad/Munkelia - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl....	**10 min**
347 elever, 21 klasser	0.9 km
Skauen Kristelige skole (1-10 ...	**14 min**
224 elever, 19 klasser	1 km
Lunde barneskole (1-7 kl.)	**22 min**
461 elever, 26 klasser	1.9 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.)	**4 min**
161 elever, 11 klasser	2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	**7 min**
230 elever	2.8 km
Skien videregående skole	**6 min**
1100 elever, 40 klasser	3.2 km

Offentlig transport

Tomtegata sør	**2 min**
Linje P5	0.2 km
Skien stasjon	**5 min**
Linje RE11, RX11, R55	2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**46 min**

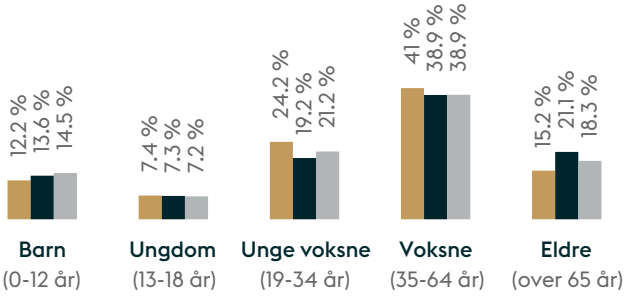
Barnehager

Kapitelberget natur- og kultur...	**7 min**
29 barn	0.6 km
Harmonien Doremi barnehage (1-...	**10 min**
117 barn	0.8 km
Skauen Kristelige barnehage (1...	**12 min**
29 barn	1 km

Dagligvare

Spar Toppen	**8 min**
Kiwi Bølevegen	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Follestad/Munkelia	819	415
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Kapitelberget - ballbane	8 min
Skidar/Helges plass	11 min
MOVA Skien	16 min
SKY Fitness Skien	18 min

«Passer perfekt for single. Kort vei til byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Gateparkering
Lett 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gundersen, Roger	9578-5999-4-1300690	2025-05-28 06:58:52
Kronstad, Beate	9578-5999-4-1399095	2025-05-28 07:01:57

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
28. mai 2025

Oppdragsnummer
24-0080/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tomtegata 92, 3714 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Beate Kronstad, Roger Gundersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2005

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: 21590348
Forsikret i: DnB

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: Renovert bad i sokkeletasje 2002 utført av Rørleggern på Nenset. Renovert bad i 2. etg 2006 Rørarbeid utført av Rørleggeren AS, egeninnsats flislegging.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran gjort av snekker

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalentreprise av Mynd AS på fornying av fase, etterisolering, bytte av vinduer og nytt tak. Redskapsbod bygd på egeninnsats i 2011, sykkelbod 2017 og hagestue i 2020.

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: Sikringsskap og el arbeid ble utført av Løberg elektro ved renovasjon i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Eventuell kommentar: Det er trukket rør fra sikringsskap til yttervegg, slik at det er klart til innstallasjon.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etg ble renovert i 2006 Rørleggeren AS. Kjøkket ble renovert i 2017 som del av totalentreprisen med Mynd AS.

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Renovert tørrstablet støttemur på eiendommen

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: På sommerhalvåret er edderkopper og maur i kjelleretg.

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? Arkitekt Ario AS søkte endring/ renovering av bolig i 2017.

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?
Ja

Beskriv: Parkeringsplassen er på kommunal grunn.

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: 24-0080/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kronstad, Beate	**2025-05-28**	**Gundersen, Roger**	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID Kronstad, Beate

Identifikasjon

bankID Gundersen, Roger

SIGNICAT

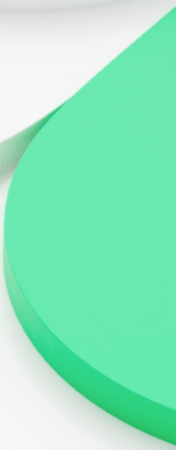
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tomtegata 92
3714 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1931
BRA: 189 m^2
BRA-i: 189 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	22	1	0

Supertakst
GNR: 300 BNR: 3992

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Tomtegata 92
3714 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31919

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur: Støttemur nord nedenfor parkeringsplass (TG3)

Oppsummering

Muren har betydelig oppsprekking og slitasje. Det er kun etablert rekkverk på deler av konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn av manglende rekkverk/sikring.

Anbefalte tiltak

Det må etableres rekkverk/sikring.
Det er behov for noe tiltak med utbedring.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er noe oppgradert i 2017, men terrenget på nord-øst side faller mot huset og utsetter sokkeletasje for fukt. Takvann er ledet vekk fra bolig med utkast montert på nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Det bør forsøkes å lede overflatevann på side mot inngangspartiet vekk fra bolig.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Mur av støpt betong med sparestein. Det er ikke registrert sprekker eller skader som tyder på bevegelse i grunn, grunnmuren fremstår som stødig.

Muren er stedvis forblendet med naturstein, det er påvist mindre sprekker, noe hull og utettheter som er forsøkt tettet med skum og musebørste.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak og hyppig vedlikehold på denne muren.

Støttemur: Støttemur sør ved sykkelbod og støttemurer av jernbanesviller (TG2)

Oppsummering

Støttemur av betongblokker har skjevhet, men fremstår som stabil på befaringsdagen.

Mur er jernbanesviller fremstår som solid og til å utfylle sin funksjon, det er ikke montert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Det er behov for etablering av rekkverk/sikring på støttemur av sviller.

Støttemur: Støttemur vest i hage (TG2)

Oppsummering

Mur fremstår som solid og har ingen betydelig avvik. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at rekkverket er under 1 m, og er ikke tilstrekkelig stivt.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør stives av og bør heves til 1m.

Rom under terreng

Oppsummering

Sokkeletasje oppleves ikke som vesentlig fuktig på befaringsdagen, det er etablert klaffventil i yttervegg på oppholdsrom.
Innforet konstruksjon mot terreng innebærer risiko for fukt og kondensproblematikk om dette ikke utføres riktig.
Utvendig fuktsikring er viktig at fungerer optimalt for i hindre innsig av fukt.

Det er registrert bruk av plast i innforet konstruksjon som er med på å holde på fukt og magasinere den inne i vegg. Det er målt fuktverdier i treverk som er over fartgrensen for sopp og råtedannelse.

Gulver av flis har noen huller.

Anbefalte tiltak

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

I en slik sokkeletasje uten tilstrekkelig utvendig fuktsikring, ville det lønne seg å ha murer mot terreng åpne, og på den måten ivareta best mulig utlufting.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer med koblet glass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.
Omramming utvendig er mangelfull, det er utettheter mellom karm og mur. Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

Terrassedør har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak

Ny eier bør bytte ut dør og vinduer i sokkeletasje.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Oppbygging av takverk fra tidligere standard. Sperrene står med lang avstand fra hverandre og det er lang spennvidde. Ved rehabilitering i 2017 ble det montert 36x98 på hver side av opprinnelige sperrer som oppretting, og montert nytt under av paneler. Bjelkelag har 100 til 150 mm mineralull og under dette er det koks. Det er ingen dampsperre mot varm side. Lufting er ivaretatt via spalter i gesims og ventiler i gavler.

Anbefalte tiltak

Det er ikke påvist høy fuktighet på befaringsdagen og loftet fungerer i stor grad med nåværende tilstand. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av gammelt takverk og oppbygning.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen har pipe av teglstein fra byggetiden. Det er feieluke i kjeller og i 2. etasje. Det er montert nyre vedovn i 1. etasje og pipa er helbeslått over tak.
Det er ikke registrert skader eller oppsprekking på pipestokken.

Av merknader:
Det er fjernet et ildsted i 2. etasje uten å tette røykrør tilstrekkelig.
Pipa har oppnådd en alder hvor rehabilitering er påregnelig.

Anbefalte tiltak

Røykrør i 2. etasje må mures/pusses igjen av fagmann.

På grunn av høy alder og registrerte avvik bør fagpersonell gjøre nærmere undersøkelser og utbedringer før pipene brukes. For detaljert informasjon, krav, vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapp

Oppsummering

Trappeløp fra sokkeletasje til 2. etasje. Malt åpen tretrapp med rekkverk av stålspiler på en side, håndrekke vegg.

Trappen følger forskriftskrav, men det er ikke montert håndrekke i sokkeletasje.
Dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.
For øvrig har inntrinn merker og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

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

For å få tilstandsgrad 1 må det monteres håndrekke på vegg i sokkeletasje.

Avløpsrør

Oppsummering

Røropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.

Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Inntakskabel er av plast og er av nyere type, det er montert stoppekran på tilførsel.
Videre er det kobberrør i huset, det er registrert uisolerte rør og det er en viss fare for kondens i varme rom.
Noen rør er også litt dårlig festet.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i entré og er et nyere skap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.

Anlegget er betydelig oppgradert, men hele systemet er ikke byttet ut. Det er eldre komponenter og ledningstrekk i sokkeletasje.
Her er det også observert noen løse kabler.

Anbefalte tiltak

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er montert i 2017.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Varmepumpen er 8 år, over halvparten av brukstid er oppbrukt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av dette.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en service på anlegget av kvalifisert personell.

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tanken er på ca 200 liter og er av eldre modell.
Tankens strømforsyning er koblet med stikkontakt, det er sluk i rommet. Det er montert et kobberrør fra sikkerhetsventil til sluket.
I skapet er det to tanker, eier opplyser at tank til venstre er koblet fra og ikke er i bruk.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad/vaskerom i sokkeletasje

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke betydelige skader, men det er registrert mindre riss i flisfuger på gulv og vegg. Det er noe soppdannelse i silikonfuger. Vindu er plassert i våtsone og dette er en uheldig løsning. Det er ikke registrert råteskader her i dag, men trematerialer som ikke er fuktsikret er utsatt for vannpåkjenning. Det er avflassing av maling på vindu.

Fallforhold er målt med streklaser og det måles godt fall til sluk midt på gulv.
Dusj har noe svakt fall det er målt cirka 10 mm fra skinne på gulv til slukrist. Det er etablert god oppkant på dørterskel og lekkasjevann vil bli ledet mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av alder og påviste avvik med slitasje er det påregnelig for ny eier å renovere badet i sin helhet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rommet har 2 sluk, et i dusjsone og et under innredning. Sluk har synlig membran under klemring og det er ikke oppdaget brudd i tettesjiktet.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid på smøremembraner er 20 år, erfaringsmessig blir membraner harde og sprøe etter alder og bruksslitasje.
Riss, oppsprekking og utettheter kan forekomme. Badet er blitt ca 25 år og dette bør tas i betraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Våtrom: Bad i 2. etasje

Oppsummering av overflater

Overflater på gulv har skader, det er sprekk i flere flis og bom (hulromslyd) på flisene.
Vegger i våtsone er av paneler som ikke er egnet til denne bruk.

Fallforhold er målt og det registreres relativt flatt gulv uten vanntett oppkant på dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas.
Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

På grunn av alder bør ny eier påregne å rehabilitere badets overflater.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvet har to sluk, et i kant av dusjkabinett som er greit å komme til for kontroll og rengjøring. Et hjelpesluk på gulvflate.
Begge sluk har synlig tettesjikt under klemring.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Vinterhage med bod

Oppsummering

Det bør utføres nærmere kontroll av trekonstruksjon som er etablert nærme fjell. Det er registrert noe løse paneler og noe betongheller som har sklidd litt ut.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med noen utbedringer.

Øvrig: Frittstående bod

Oppsummering

Det er registrert skjevheter og lite stivhet på vegger i sykkelbod.

Anbefalte tiltak

Bygget bør stives av tilstrekkelig, utover dette fungerer boden til sitt formål.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Plantegninger fra kommunepakke datert 2016 er de siste tegningene, det er disse som er kontrollert opp mot dagens bruk.
- Plan over sokkeletasje: Kjellerstue og soverom er bruksendret og godkjent. Inntegnet bod/kott er utvidet med større gang.
- Plan over 1. etasje har inntegnet garderoberom, dette rommet er i dag større entré.
- Plan over 2. etasje stemmer med dagens bruk.

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

Kjellerstue har ikke godkjent dagslysforhold.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.5.2025	**27.5.2025**

Hjemmelshavere

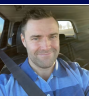
Navn:	**Beate Kronstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Roger Gundersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tomtegata 92, 3714 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**300**	Bruksnr:	**3992**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1931** - Byggeår er hentet fra matrikkelen.						
Boligtype:	**Enebolig**						

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

Huset er først bygget på 1930 tallet og bygget om i flere omganger. Det er blant annet bygget om på 1970 tallet og sist ved renovering i 2017. Grunnmuren har avvik på alder og slitasje, men fremstår som solid. Tomten har fjell i dagen og fundamentering er høyst sannsynlig på fjell og stein. Yttervegger er etterisolert og har paneler og puss på fasade, det er gjort mindre bemerkninger på yttervegger. Taket er bygget etter tidligere standard, men tekking er fra 2017 og fremstår uten vesentlige avvik. Vinduer og dører er byttet, utenom i sokkeletasje hvor det eldre vinduer med koblet glass. Innvendig er det hele og fungerende overflater, kjøkken og innerdører. Pipe er av teglstein og er gammel, det er gjort bemerkninger på et røykrør som ikke er tilstrekkelig tettet. Våtrom har blitt over 20 år og det må påregnes rehabilitering av disse. VVS har brukt opp over halvparten av sinn brukstid og utskiftninger vil være nødvendig i fremtiden. El anlegget er vesentlig oppgradert, men hele anlegget er ikke kontrollert i senere tid. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	189	189	0	0	29
Vinterhage/bod	21	0	21	0	0
Bod.	9	0	9	0	0
Totalt m²	**219**	**189**	**30**	**0**	**29**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	54	54	0	0	20
1. etasje	71	71	0	0	5
2. etasje	64	64	0	0	4
Totalt m²	**189**	**189**	**0**	**0**	**29**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	54	43	11	Gang med trapp, bad/vaskerom, kjellerstue og soverom.	Bod.
1. etasje	71	71	0	Entré med garderobe, kjøkken og stue/spisestue.	
2. etasje	64	64	0	Gang med garderobe, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	**189**	**178**	**11**		

Bygning: Vinterhage/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	13	8	Vinterhage.	Bod.
Totalt m²	**21**	**13**	**8**		

Bygning: Bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Sykkelbod og bod.
Totalt m²	**9**	**0**	**9**		

Kommentar til arealberegning

TBA i sokkeletasje er en hellelagt uteplass.
TBA i 1. etasje er en platting ved inngangspartiet.
TBA i 2. etasje er en veranda.

Sykkelbod har kun vegger av spiler, arealet er tatt med som BRA-e og som S-rom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Knotteplast på vegg ved inngangspartiet.



Overflatevann bør ledes vekk fra bolig.

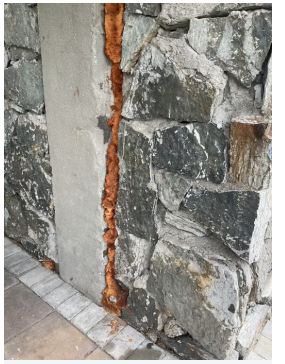


Takvann fra dette nedløpet kan føres lenger vekk fra grunnmur via rør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført noe dreneringsarbeid i 2017, det er synlig knotteplast på en vegg inngangspartiet.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**
Drenering er noe oppgradert i 2017, men terrenget på nord-øst side faller mot huset og utsetter sokkeletasje for fukt. Takvann er ledet vekk fra bolig med utkast montert på nedløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør forsøkes å lede overflatevann på side mot inngangspartiet vekk fra bolig.	

6.2 Grunnmur og fundament





Byggeskum er ikke egnet til tetting av mur/forblending.





Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**
Mur av støpt betong med sparestein. Det er ikke registrert sprekker eller skader som tyder på bevegelse i grunn, grunnmuren fremstår som stødig. Muren er stedvis forblendet med naturstein, det er påvist mindre sprekker, noe hull og utettheter som er forsøkt tettet med skum og musebørste.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påregnelig med tiltak og hyppig vedlikehold på denne muren.	

6.3 Støttemur: Støttemur sør ved sykkelbod og støttemurer av jernbanesviller (TG2)





Muren mangler rekkverk.

Beskrivelse	
Støttemur av stablet betongblokker og støttemur av jernbanesviller.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	**TG-2**
Støttemur av betongblokker har skjevhet, men fremstår som stabil på befaringsdagen. Mur er jernbanesviller fremstår som solid og til å utfylle sin funksjon, det er ikke montert rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er behov for etablering av rekkverk/sikring på støttemur av sviller.	

6.4 Støttemur: Støttemur nord nedenfor parkeringsplass (TG3)



Beskrivelse	
Støttemur av stablet stein med noe betong, det er etablert et rekkverk i overkant.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	**TG-3**
Muren har betydelig oppsprekking og slitasje. Det er kun etablert rekkverk på deler av konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn av manglende rekkverk/sikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må etableres rekkverk/sikring. Det er behov for noe tiltak med utbedring.	

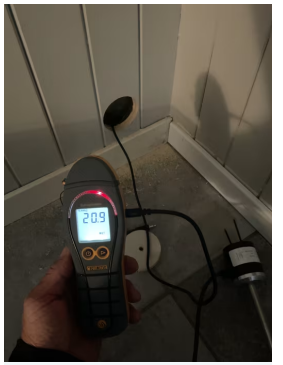
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Støttemur: Støttemur vest i hage (TG2)



Beskrivelse	
Mur av betongfundament og stablet betongblokker. Det er montert et trerekkverk i overkant, og det er synlig dreneringshull i fundamentet.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	**TG-2**
Mur fremstår som solid og har ingen betydelig avvik. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at rekkverket er under 1 m, og er ikke tilstrekkelig stivt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør stives av og bør heves til 1m.	

6.6 Rom under terreng



Det er målt fukt i treverk inne i vegg, det kan ikke utelukkes råteskader i områder som ikke er kontrollert.

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet med stue, soverom, vaskerom og bod. Gulver har flis i overflaten. Det er varmekabler i alle rom. Yttervegger av mur er innforet, isolert og belagt med panel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Sokkeletasje oppleves ikke som vesentlig fuktig på befaringsdagen, det er etablert klaffventil i yttervegg på oppholdsrom. Innforet konstruksjon mot terreng innebærer risiko for fukt og kondensproblematikk om dette ikke utføres riktig. Utvendig fuktsikring er viktig at fungerer optimalt for i hindre innsig av fukt. Det er registrert bruk av plast i innforet konstruksjon som er med på å holde på fukt og magasinere den inne i vegg. Det er målt fuktverdier i treverk som er over fartgrensen for sopp og råtedannelse. Gulver av flis har noen huller.	



Plast bak panel holder på fukt og hindrer utlufting.



Kjellerstue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

I en slik sokkeletasje uten tilstrekkelig utvendig fuktsikring, ville det lønne seg å ha murer mot terreng åpne, og på den måten ivareta best mulig utlufting.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Veranda i 2. etasje



Type	Annet
Veranda av betong eller murkonstruksjon, spaltegulv, underliggende tettesjikt og stål/glass rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje, tettesjikt kan ikke inspiseres da det ligger under spaltegulv.
Rekkverk er 1 m høyt og følger dagens forskrift.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Hellelagt uteplass

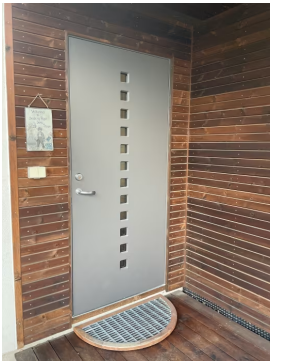
Type	Annet
Hellelagt uteplass i sokkeletasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Uteplassen har skjevheter i underlag og noe av terrenget har sunket for øvrig er det godt fall fra grunnmur som er viktig for å lede vann vekk.

Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand, det er for regning med hyppige vedlikehold.

6.9 Vinduer og dører: TG1



Beskrivelse	
Verandadør i 1, og 2. etasje av tre og med 2- lags glass fra 2017. Ytterdør av formpresset tre med små glassfelt av 2- lags glass fra 2017. Vinduer i 2. etasje av tre og med 3- lag glass fra 2017. Vinduer i 1. etasje av tre og med 2- lags glass fra 2017.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik.
Fungerer med dagens tilstand.







6.10 Vinduer og dører: TG2







Beskrivelse	
Vinduer i sokkeletasje av koblet glass. Terassedør i sokkeletasje med 2- lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer med koblet glass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.
Omramming utvendig er mangelfull, det er utettheter mellom karm og mur. Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

Terrassedør har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny eier bør bytte ut dør og vinduer i sokkeletasje.





6.11 Yttervegger



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





Oppsummering av yttervegger TG-1

Yttervegger er av bindingsverk som er rehabilitert og etterisolert i 2017. Vegger er til dels av plater med puss samt trepaneler.
Det er etablert lufting på trekledning og mussperre i ventileringsspalten.

Av merknader:
Det er registrert noe etterarbeid med musebørste, eier opplyser at det kom inn noe mus etter rehabilitering i 2017. Det ble utført tiltak av entreprenør og det har ikke vært utfordringer med museinntrenging etter tiltaket.

Det registreres noe trekk fra soverom i 2. etasje mot sørvest. Årsak er ukjent.
Det bør gjøre nærmere undersøkelser av trekk fra soverom.

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft

Opprinnelig takverk av sperrer, bærende på yttervegg og innevegg. Kaldtloft med tilkomst via luke uten stige.

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



Koks i bjelkelaget.



Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Oppbygging av takverk fra tidligere standard. Sperrene står med lang avstand fra hverandre og det er lang spennvidde. Ved rehabilitering i 2017 ble det montert 36x98 på hver side av opprinnelige sperrer som oppretting, og montert nytt under av paneler. Bjelkelag har 100 til 150 mm mineralull og under dette er det koks. Det er ingen dampsperre mot varm side. Lufting er ivaretatt via spalter i gesims og ventiler i gavler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke påvist høy fuktighet på befaringsdagen og loftet fungerer i stor grad med nåværende tilstand.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av gammelt takverk og oppbygning.

6.13 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

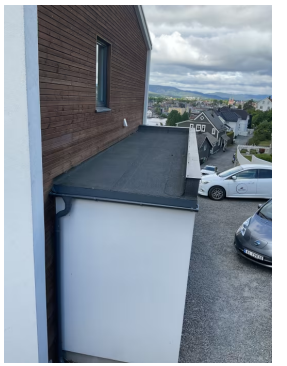
Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør.

Det er ikke påvist betydelig avvik, kun enkelte nedløpsrør som kunne vært festet bedre.



6.14 Taktekking





Type tekking	Båndtekking
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking av beslag, såkalt båndtekking. Sveiset papp påtal over inngangspartiet.
Ingen synlige defekter eller symptomer på lekkasjer fra underliggende konstruksjon.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er etablert snøfangere på begge sider av takflatene.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

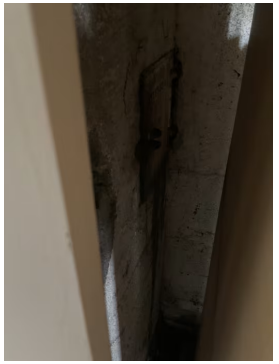
Gulv på grunn av uisolert betong i kjeller og tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1, og 2. etasje.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

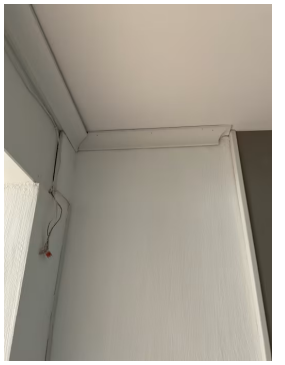
Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

6.17 Ildsted/Skorstein



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







Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Boligen har pipe av teglstein fra byggetiden. Det er feieluke i kjeller og i 2. etasje. Det er montert nyre vedovn i 1. etasje og pipa er helbeslått over tak.
Det er ikke registrert skader eller oppsprekking på pipestokken.

Av merknader:
Det er fjernet et ildsted i 2. etasje uten å tette røykrør tilstrekkelig.
Pipa har oppnådd en alder hvor rehabilitering er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Røykrør i 2. etasje må mures/pusses igjen av fagmann.

På grunn av høy alder og registrerte avvik bør fagpersonell gjøre nærmere undersøkelser og utbedringer før pipene brukes. For detaljert informasjon, krav, vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand anbefales kontakt med lokalt feievesen.



Røykrør er kun tettet med mineralull.

6.18 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet har flislagt gulv med varmekabel. Vegger er av malte plater og det er malte plater i himling med monterte downlights.

Innredning fra Kvik med slette fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt stor induksjonstopp, oppvaskkum av Kompositt med et greps blandebatteri og opplegg for 2 stikkontakter.
Det er integrert stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Over koketopp er det opplegg for komfyrvakt, og under oppvaskkum er det opplegg for lekkasjevakt.

Overflater og innredning har kun enkelte bruksmerker og normal slitasje.

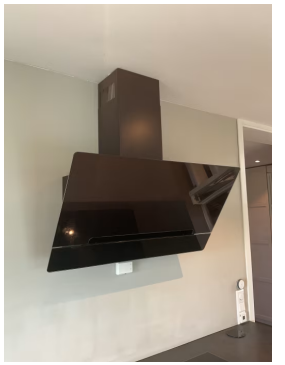
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ventilator over koketopp av glass og med utlufting via yttervegg.

Ventilatoren fungerer med dagens tilstand.







6.19 Lovlighet

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

Plantegninger fra kommunepakke datert 2016 er de siste tegningene, det er disse som er kontrollert opp mot dagens bruk.
- Plan over sokkeletasje: Kjellerstue og soverom er bruksendret og godkjent. Inntegnet bod/kott er utvidet med større gang.
- Plan over 1. etasje har inntegnet garderoberom, dette rommet er i dag større entré.
- Plan over 2. etasje stemmer med dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det ligger ferdigattest for bruksendring i kommunepakken, denne er datert 25.02.2025.

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

Kjellerstue har ikke godkjent dagslysforhold.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

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

6.20 Trapp





Noe slitasje på inntrinn.

Beskrivelse	

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

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

Oppsummering av trapp **TG-2**

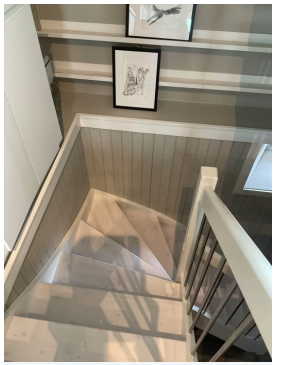
Trappeløp fra sokkeletasje til 2. etasje. Malt åpen tretrapp med rekkverk av stålspiler på en side, håndrekke vegg.

Trappen følger forskriftskrav, men det er ikke montert håndrekke i sokkeletasje.
Dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.
For øvrig har inntrinn merker og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For å få tilstandsgrad 1 må det monteres håndrekke på vegg i sokkeletasje.



Det mangler håndrekke i sokkeletasje.

6.21 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Røropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.

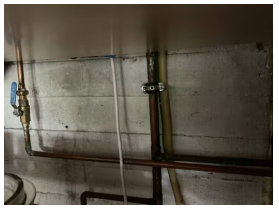
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Vannledninger





Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom. Takstmann har ingen oversikt over arbeidene utover dette.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Inntakskabel er av plast og er av nyere type, det er montert stoppekran på tilførsel.
Videre er det kobberrør i huset, det er registrert uisolerte rør og det er en viss fare for kondens i varme rom.
Noen rør er også litt dårlig festet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er vesentlig oppgradert og rehabilitert ved arbeider i 2017. Det er fremvist samsvarserklæring fra Løberg elektro datert 31.08.2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei





Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap er plassert i entré og er et nyere skap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.

Anlegget er betydelig oppgradert, men hele systemet er ikke byttet ut. Det er eldre komponenter og ledningstrekk i sokkeletasje.
Her er det også observert noen løse kabler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

6.24 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen har fabrikk år 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke opplyst om utført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-2

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er montert i 2017.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Varmepumpen er 8 år, over halvparten av brukstid er oppbrukt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av dette.

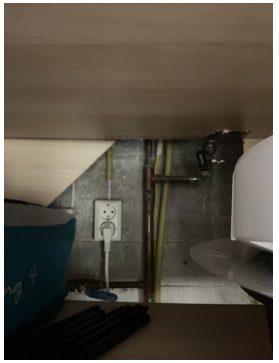
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en service på anlegget av kvalifisert personell.

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

6.25 Varmtvannsbereder





Plassering bereder	
Varmtvannstanker er plassert i skap i kjellerstue.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Tanken er på ca 200 liter og er av eldre modell.
Tankens strømforsyning er koblet med stikkontakt, det er sluk i rommet. Det er montert et kobberrør fra sikkerhetsventil til sluket.
I skapet er det to tanker, eier opplyser at tank til venstre er koblet fra og ikke er i bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.26 Ventilasjon

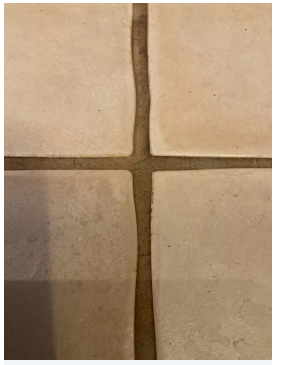
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg og ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom i sokkeletasje





Riss i flisfuger er symptom på slitasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet er etter opplysninger i tidligere salgsoppgave fra 2000-2002.	
Gulvet er av betong, har varmekabler og flis i overflaten. Vegger er flislagte og himling er av synlige bjelker og malt panel med monterte downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater har ikke betydelige skader, men det er registrert mindre riss i flisfuger på gulv og vegg. Det er noe soppdannelse i silikonfuger. Vindu er plassert i våtsone og dette er en uheldig løsning. Det er ikke registrert råteskader her i dag, men trematerialer som ikke er fuktsikret er utsatt for vannpåkjenning. Det er avflassing av maling på vindu.

Fallforhold er målt med streklaser og det måles godt fall til sluk midt på gulv.
Dusj har noe svakt fall det er målt cirka 10 mm fra skinne på gulv til slukrist. Det er etablert god oppkant på dørterskel og lekkasjevann vil bli ledet mot sluk.



Mindre soppdannelse i silikonfuger.



Membranen er synlig under klemring.



Det er ikke målt fukt inne i vegg.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av alder og påviste avvik med slitasje er det påregnelig for ny eier å renovere badet i sin helhet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Rommet har 2 sluk, et i dusjsone og et under innredning. Sluk har synlig membran under klemring og det er ikke oppdaget brudd i tettesjiktet.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid på smøremembraner er 20 år, erfaringsmessig blir membraner harde og sprøe etter alder og bruksslitasje.
Riss, oppsprekking og utettheter kan forekomme. Badet er blitt ca 25 år og dette bør tas i betraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusj på vegg med glassbyggerstein og innfellbare glassdører, toalett, vegghengt servantskap og innredning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

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

Fuktmåling

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

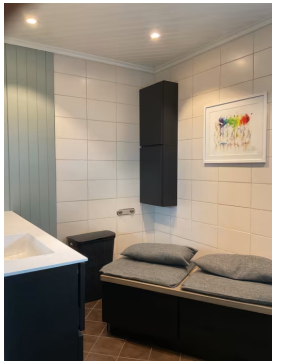
Oppsummering av fukt — TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Bad i 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er etter eiers opplysninger fra 2006.

Gulvet er av betong påstøp, har varmekabler og flis i overflaten. Vegger er av malte paneler og flis. Himling er han malt panel med monterte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)





Sprekker og bom i gulvflis.



Oppsummering av overflater	TG-2

Overflater på gulv har skader, det er sprekk i flere flis og bom (hulromslyd) på flisene.
Vegger i våtsone er av paneler som ikke er egnet til denne bruk.

Fallforhold er målt og det registreres relativt flatt gulv uten vanntett oppkant på dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas.
Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

På grunn av alder bør ny eier påregne å rehabilitere badets overflater.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Gulvet har to sluk, et i kant av dusjkabinett som er greit å komme til for kontroll og rengjøring. Et hjelpesluk på gulvflate.
Begge sluk har synlig tettesjikt under klemring.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Sanitærutstyr

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

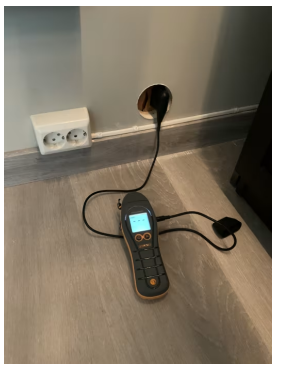
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Rommet har ikke tilstrekkelig fall til sluk.



Synlig tettesjikt under klemring.





Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning har normal slitasje, det er noen bruksmerker på servantskap.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei



Mindre slitasje på innredning.

6.29 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

1. Etasje:
Entré og kjøkken har flislagt gulv med varmekabel, stue/spisestue har lyst parkettgulv.
Vegger og himlinger er av malte plater. Det er downlights på kjøkken og i entré.

2. Etasje:
Gulver er av laminat og furugulv. Vegger er av malte plater og malt panel. Himlinger er av malte plater med ledstripe i gang.

Oppsummering av øvrig TG-1

Hele overflater med normal slitasje.
Det er registrert et merke i himling i første etasje ved limtre mot sørøst side.



6.30 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Oppsummering av øvrig TG-2

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.31 Øvrig: Utvendig trapp



Beskrivelse

Vindeltrapp av stål montert fra sokkeletasje til 1. etasje.

Oppsummering av øvrig TG-1

Trappen følger forskriftskrav.

6.32 Øvrig: Vinterhage med bod



Stedvis er det løse paneler.

Beskrivelse

Vinterhage med fundament av betong, hellelagt gulv og trevegger med utvendig panel.
Vinterhagen har montert aluminiumsdører med glass, bod har montert enkel dør av tre. Taket er et pulttak av tre tekket med papp og det er avrenning til takrenne og nedløpsrør.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det bør utføres nærmere kontroll av trekonstruksjon som er etablert nærme fjell. Det er registrert noe løse paneler og noe betongheller som har sklidd litt ut.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med noen utbedringer.



Betongheller er sklidd noe ut.



6.33 Øvrig: Frittstående bod

Beskrivelse	
Bod oppført av eier som egeninnsats. Fundamentert på støttemur av trekonstruksjon og noe opplagring på betongstein. Vegger av treverk med spiler. Takverk av tre tekket med papp og beslag.	
Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Det er registrert skjevheter og lite stivhet på vegger i sykkelbod.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bygget bør stives av tilstrekkelig, utover dette fungerer boden til sitt formål.	

6.34 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ambita

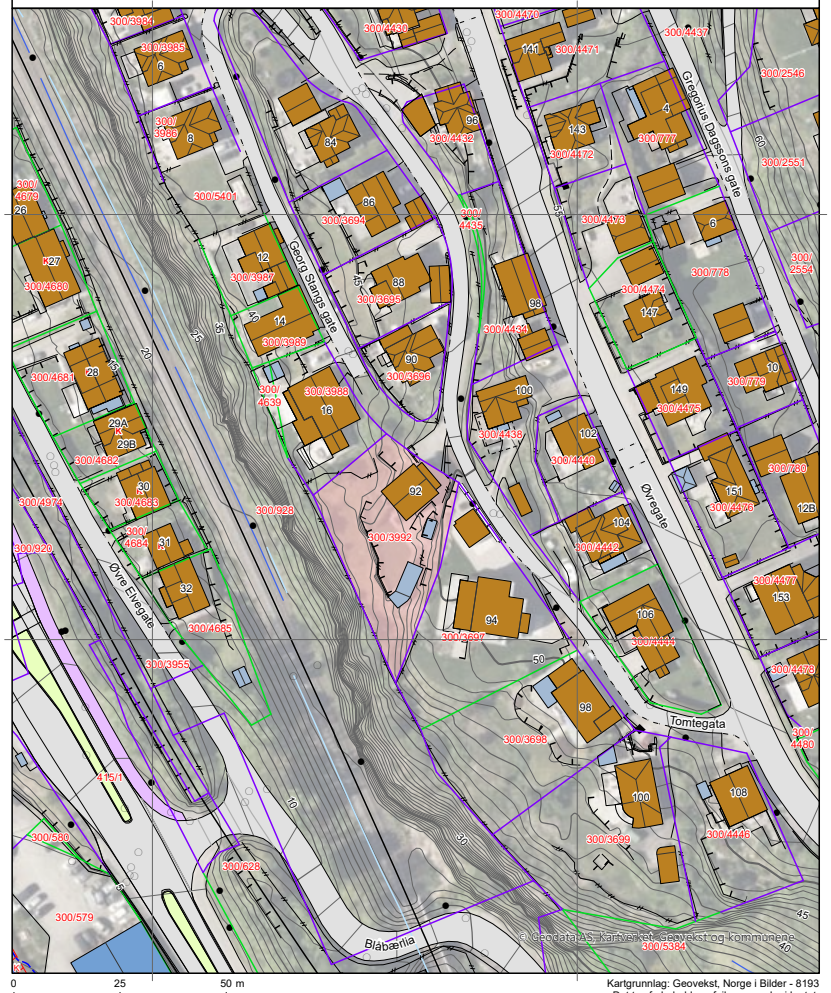
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3992/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2025



0 25 50 m

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

ambita

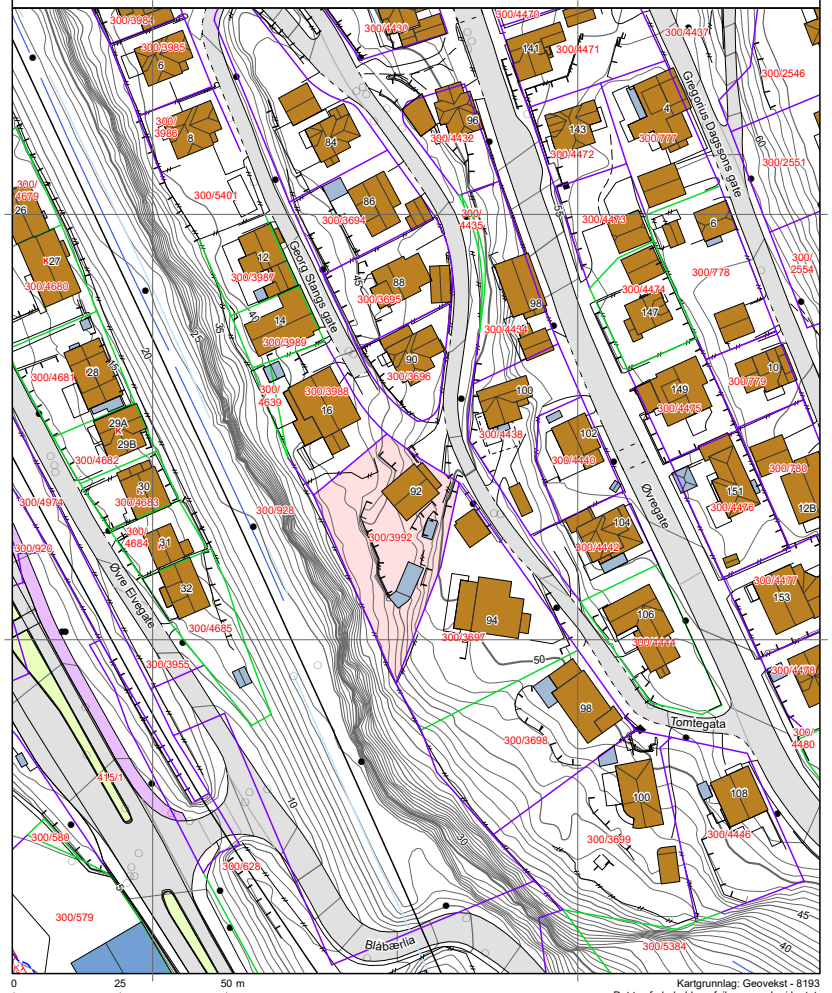
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/3992/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2025



0 25 50 m

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0080/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tomtegata 92 3714 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 3992 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no