

Siktesøya 100



Velkommen til

Siktesøya 100



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2024

BREVIK – SIKTESØYA

Flott fritidseiendom med strandlinje, nydelig sjøutsikt, solrike uteplasser, egen brygge med båtplasser og egen strand

Prisantydning	7 750 000,-
Omkostninger	245 740,-
Totalpris	7 995 740,-
BRA-i	95 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	4
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	1935

Megler	Kurt Thingstad
Telefon	970 01 500
E-post	k.thingstad@nordvikbolig.no
Megler 2	Sofie Husby
Telefon	912 49 019
E-post	s.husby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Siktesøya 100!

- Nordvik har gleden av å presentere en flott fritidseiendom med egen brygge og strand. Denne fritidsboligen ligger øst på Siktesøya, usjenert og i ytterste rekke med fantastisk utsikt og gode solforhold med sol fra morgen til kveld.

- 4 soverom
- Baderom og kjøkken fra 2015
- Hyggelige uteområder med nydelig sjøutsikt
- Egen brygge med plass til flere båter
- Strand med fine bademuligheter
- Gode solforhold
- Stor og usjenert tomt
- Flere uteplasser

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	95 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	114 kvm
TBA:	60 kvm

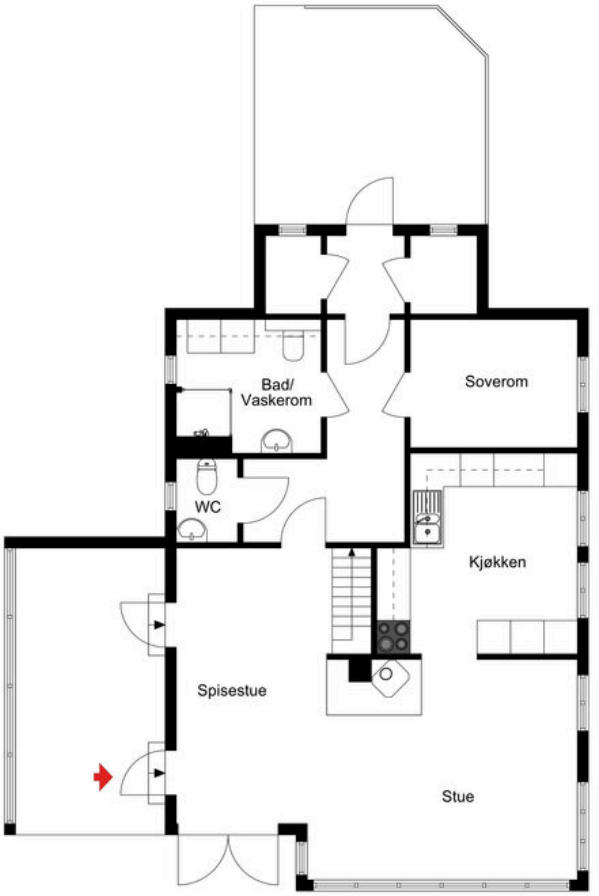
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom og to boder.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 60 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Trappegang, bod og to soverom.
Total BRA: 30 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. Bod
Total BRA: 19 kvm.

NORDVIK

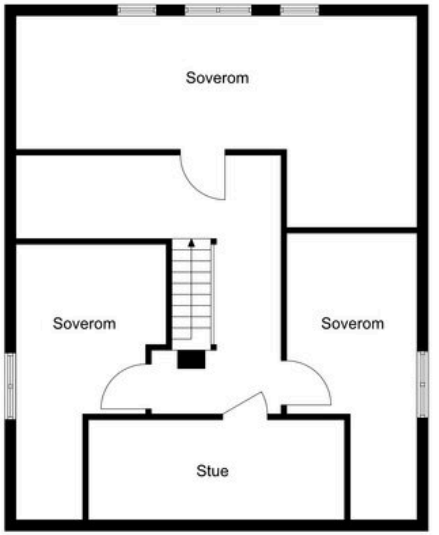


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

Forklaring av bilde/rommet

NORDVIK



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

Forklaring av bilde/rommet










NORGE RUNDT


NORGE RUNDT















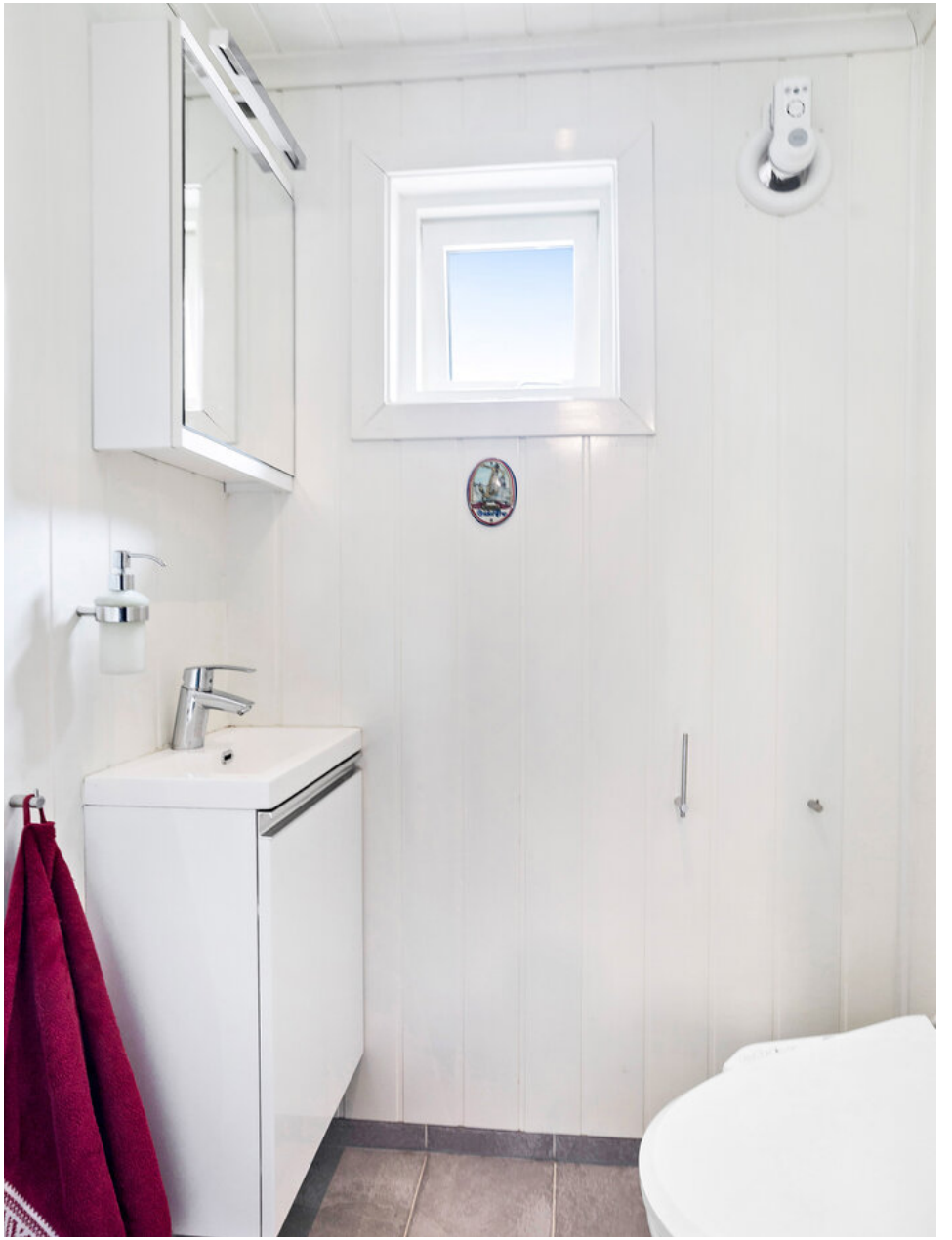





SAMSUNG


LAUNDRY
SAMSUNG


LAUNDRY







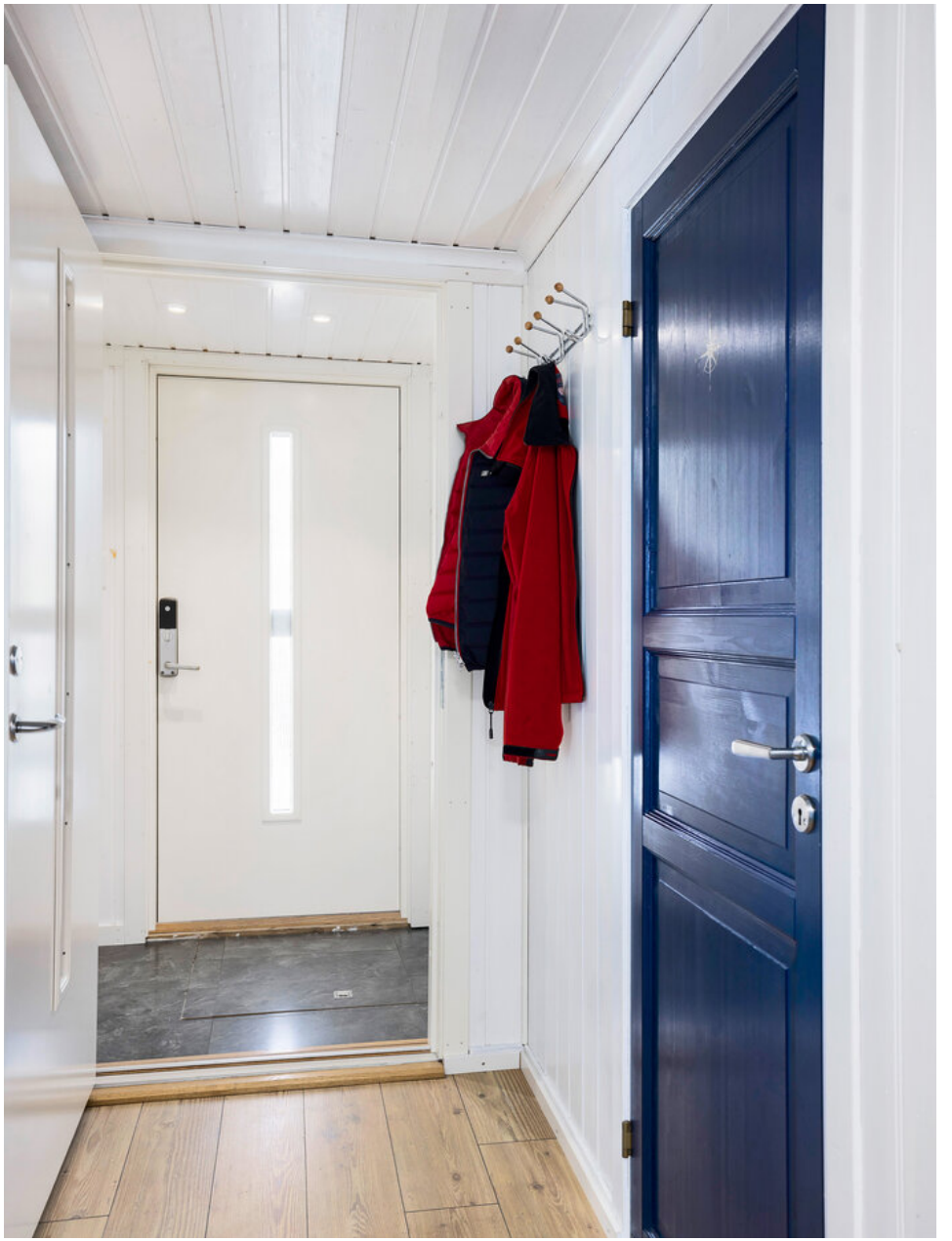
















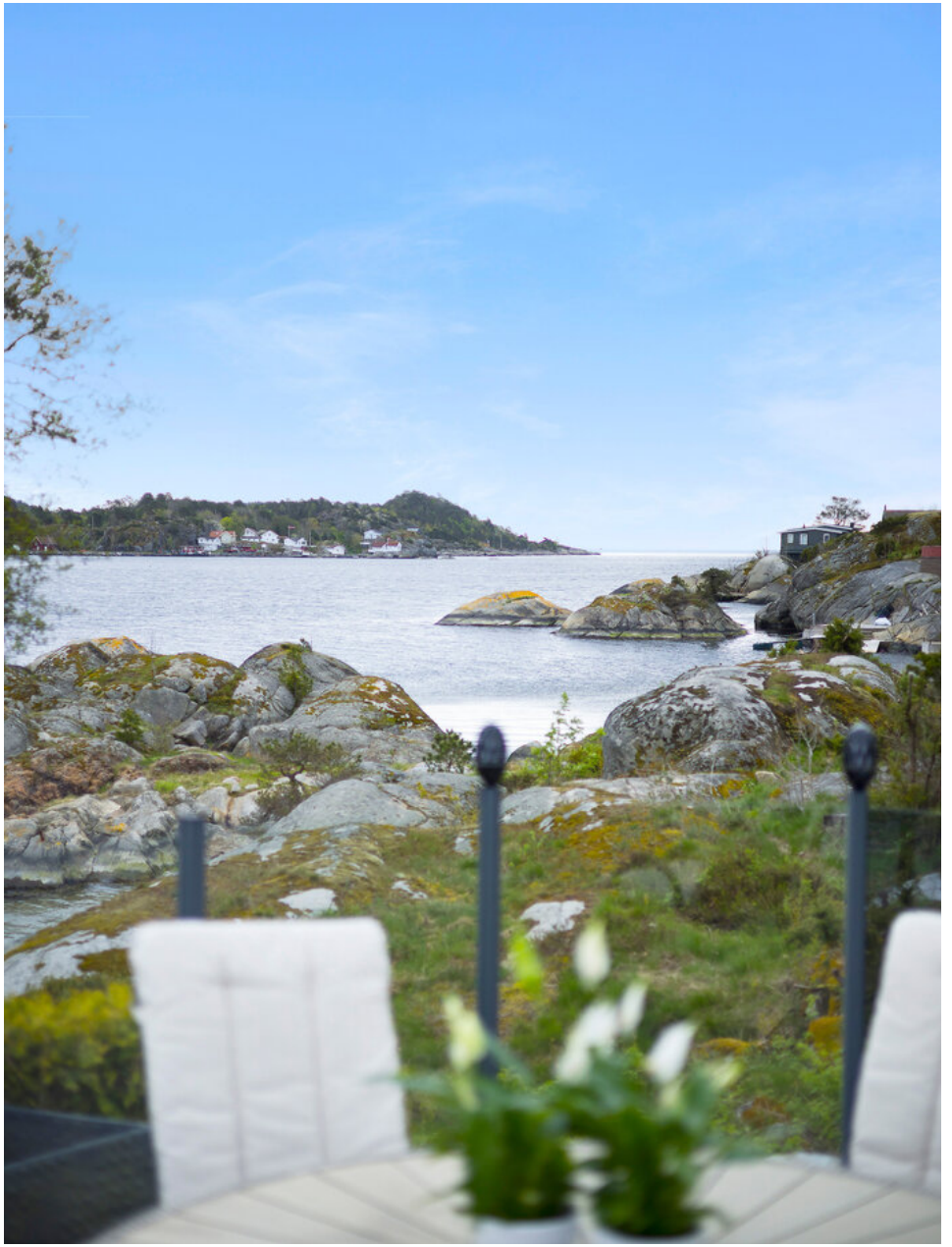















Johnson
140





Informasjon

Siktesøya 100

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0087/24

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Siktesøya 100, 3950 BREVIK
Gnr 31, bnr 71 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Nina Elisabeth Fjære
John Øystein Jensen
Kim Ragnar Jensen

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
225 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
226 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
245 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
9 226 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
9 245 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår
1935

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom og to boder.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 60 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 30 kvm. Trappegang, bod og to soverom.
Total BRA: 30 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. Bod
Total BRA: 19 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom og to boder.
2. etasje: Trappegang, bod, allrom og tre soverom.

Standard

Entré med laminat på gulv og malt panel på vegger og himling. Fra entré går du videre inn i gangen som leder til soverom, bad/vaskerom, toalettrom og stue.

Romslig og luftig stue/spisestue med laminat på gulv, panel på vegger og i himling. God plass til både sofagruppe og spisestue. De store vinduene gir fantastisk utsikt mot sjøen. Oppgang til 2. etasje fra stuen. Installert vedovn i stuen. Fra stue/spisestue er det utgang til stor veranda med god plass til lune sitteplasser.

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Pen og moderne takhøy kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate. Rikelig med oppbevaringsplass i underskap/skuffer og overskap. Det er avsatt plass i innredningen til frittstående dobbelt kjøleskap og komfyr. Store vinduer gir fint med utsikt fra kjøkken.

Pent bad med flislagt gulv og varmekabler. Flis på vegger og malt panel med downlights i himling. Baderommet er utstyrt med servant over skapinnredning, overliggende speil med belysning, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Fritidsboligen har 4 soverom. Det er ett soverom i 1. etasje og 3 soverom i 2. etasje. Soverommene er lyse og har god plass til seng og mindre soveromsmøblement.

Modernisering og påkostninger

- Ca. 1990: Rettet ut tak, byttet en del bjelker, takshingel og kledning. Byttet gulv, tak og veggpanel i 1. etasje. Murt pipe med fundament og vedovn. Isolert.
- Ca. 1993: Tilbygg - soverom, kjøkken, bod, toalettrom og innredet 2. etasje.
- Ca. 2015-2017: Lite tilbygg bak - nåværende boder og vindfang. Ombygd nåværende kjøkken, gang, soverom, toalettrom, bad. Byttet vinduer, oppgradert elektrisk, installert VA og nytt røropplegg.
- Ca. 2018: Laget platting med belegningsstein.
- Ca. 2019: Byttet de siste vinduene, unntatt i 1. etasje mot syd, og montert pipehatt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rørlegger. Arbeid utført av Kenneth Karlson

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Gjort selv.

Er arbeidet byggemeldt? Ja. Søkt om påbygg av bad.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Årlig vedlikehold/kontroll. Arbeid utført av Bjørkøya og Siktesøya vann og avløp

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Maur i taket/gradrenner. Tak bør kles om og undertak byttes deler av.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Maur i gradrenne/tak.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet inntak og sikringsskap. Arbeid utført av Hvitsand Elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. DLE, Erik Hovet sjekket el-anlegg

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Selvgjort siden fritidsbolig ble bygd.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Egeninnsats i alle år.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Heftelser slettes ved salg.

Tilleggskommentar:
Eldre fritidsbolig bygd av vår oldefar og vært i familiens eie. Modernisert etter hvert.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Hytte er oppført i to etasjer over krypkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Antall TG2 er 16 og gjelder drenering, grunnmur og fundament, tankrom krypkjeller, vinduer mot syd 1. etasje, yttervegger, taktekking, etasjeskille loft, ildsted/skorstein, avtrekk kjøkken, toalettrom, trapp, elektrisk, varmtvannsbereder, ventilasjon, membran, tettesjikt og sluk bad, og sanitørutstyr bad.
Antall TG3 er 3 og gjelder krypkjeller, takkonstruksjon og utstyr på tak.

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

Innbo og løsøre

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

G - oransje

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca. 10 500 kwh pr år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 392,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, fritidsrenovasjon og feieravgift.

Andre utgifter

Det betales et årlig gebyr på kr. 1 750,- for drifting av VA-anlegg.
Service på avløpspumpe ligger på ca. kr. 2 035,- pr. år.

Formuesverdi

Kr 109 770,- pr. 2022

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger. Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger). Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 109 770,- i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av mobilt bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 597 kvm (Eiertomt)
Usjenert og solrik tomt på ytterste rekke beliggende østvendt på Siktesøya. Hovedsakelig naturtomt med veranda, og adkomst via sti fra egen brygge. Mulighet for å trille rullestol fra moloen og opp til plattingen mot vest. Det er opparbeidet flere hyggelige sitteområder. Det er fantastisk utsikt mot sjøen.
Vestsiden av tomten grenser mot friareal.
Ytterste del av bryggeanlegget ligger utenfor tomtegrensen.

Adkomst

Adkomst med egen båt fra fastlandet. Øya har ferjeforbindelse til Brevik på sommerstid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne fritidsboligen ligger øst på Siktesøya, usjenert og i ytterste rekke med fantastisk utsikt og gode solforhold med sol fra morgen til kveld.

Et flott ferieparadis med fantastisk skjærgård. Her kan du oppleve øysommer med svømmeturer, fiske, seiling og matlaging. Siktesøya byr på skogsturer og joggemuligheter, flotte åpne sletter og variert landskap. Øya har fergeforbindelser til fastlandet på sommerstid og det er korte båtturer til blant annet Helgeroa og Jomfruland.

Siktesøya er en spesiell øy med en rik historie. Deler av øya er et kjært utfluktssted for mange båturister. Her er det store gressletter, sandstrender, svaberg, turstier og jettegryter. I tidligere tider var det mange fastboende på øya, men i dag har alle flyttet til fastlandet. Det er nesten 100 hytter på øya som har fergeforbindelse både til Brevik og øyene innover i fjorden. Helgeroafergene dekker de ytterste øyene og går mellom Langesund og Helgeroa. Skjærgården i området er variert og vakker og med båt kan man boltre seg i et eldorado med mange holmer og koselige sund.Det er kun en kort båttur til Helgeroa, Langesund, Stathelle eller Brevik. På godværsdager er det heller ikke langt til Kragerøskjærgården med Jomfruland som den mest kjente øya.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til hytte og innbygging av veranda datert 01.08.1995.

Det er omsøkt for tilbygg og innbygging av veranda. Det er godkjent av kommunen. Den midlertidige brukstillatelsen krever at det søkes om ferdigattest etter ferdigstillelse. Det er ikke søkt om ferdigattest for tiltaket og således er dette ikke godkjent.
Bygningstegninger for 2. etasje stemmer overens med dagens bruk.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Vann- og avløpsanlegg med pumpe til offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som tilhører reguleringsplan "Siktesøya Øst", med planid 4001 903, datert 24.01.2002 og er regulert til fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til byggegrense, flomfare og fritidsbebyggelse - nåværende.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonspliktig. Ved tinglysing av eiendomsoverdragelsen må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen tinglyste heftelser eller rettigheter følger eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye fritidsboligen i et helt år. Hyttepakken inneholder Boligkjøperforsikring, Flytteforsikring, Super Innboforsikring og Super Hytteforsikring.

Med Super Hytteforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar hytten din. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye fritidsboligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. 50 000,-) – estimert til 150 000,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 18 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 810,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 237 910,- 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. 3 500,-

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 11. juni 2025

Ansvarlig megler

Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Megler

Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

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

Siktesøya 100
3950 BREVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1935
BRA: 114 m^2
BRA-i: 95 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	16	3	0

Supertakst
GNR: 31 BNR: 71
Ronny Nelson
Takstingeniør Børre Skui AS
ronny@skuitakst.no
47689905
Siktesøya 100
3950 Brevik

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 opplysningspliikt 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 omfang, 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/16089

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

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypkjeller.
Deler av krypkjeller har et støpt gulv.

Det registreres innsig av vann i krypkjeller.
Det er tegn til fukt og innsig av vann, kontrollert føringsvei for terrengvann gjennom deler av krypkjeller.

Det ble ikke observert synlige skader. Men faren er overhengende stor, dersom temperatur, fukt og ikke tilstrekkelig gjennomluftning er til stede.

Det er foretatt en begrenset kontroll av krypkjeller pga. lav høyde og mye private eiendeler/utstyr.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.
Dette er ikke uvanlig når ringmuren ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.
Nedsatt ventilering kan gjøre utbredelsene større, og uttørking av fukt lengre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.
Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget, for å lede overflatevann vekk fra fritidsboligen (vest side). Se også kommentar "Renner og Nedløp".

Det anbefales å etablere lufteventiler i ringmuren for god gjennomluftning.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er ett estimat for bortledning av overflatevann fra vest side (ikke i mellom krypkjeller), tildekning av grunn, og installering av ventiler for god gjennomlufting

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Taket er ikke kontrollert på innsiden da det ikke var noe tilkomst, og taket er isolert opp mot undertaket etter byggetidens standard.

Eier har opplyst via egenerklæring og på befaringsdagen at det har vært maur imellom undertaket og takshingel.
Det opplyses på befaringsdagen at forekomsten av maur er fjernet.
Tilstanden ved kil-sperre må kontrolleres da undertaket er gammelt (forskjellig alder) og vil ikke være synlig før taktekking fjernes.
Det kan heller ikke utelukkes forekomst av lokalt råtetilfelle på grunn av samme årsak.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.
Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
Det observeres spalter i gesimskasser på gavlvegg og eldre fasade vegger.

Det mangler komplettering av gesims på oppløft og nyere overbygg på nord side.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er for undersøkelser av taket/undertak rundt kil-sperrer, oppløft, etter opplysninger fra selger.
Videre tiltak og kostnader må vurderes etter eventuelt omfang av undersøkelsene.
Det presiseres at dette er ett estimat for undersøkelsene/befaring, ikke et tilbud fra en profesjonell utførende.

Anbefalte tiltak

Gjenstående arbeid må kompletteres.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i opplyste forekomster, som alder på konstruksjon, undertak, isolering, og konstruksjonens lufte system.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er over 27 grader og det vil være krav etter byggeforskriften til montering av snøfangere hvor personer naturlig kan ferdes.
Dette for å opprettholde god personsikkerhet.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad) skal ha fastmontert stige forbi pipen.
Takstige skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
Takstige av tre eller takstige som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe, er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er et estimat på snøfangere, innfestningsmaterialer, lett stilas for montering og monteringsarbeid.
Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke tegn til at det er drenert rundt fritidsboligen da denne er fundamentert på fjell med ringmur.
I krypkjeller er det tegn til at overflatevann som ikke følger dreneringen ut på nord øst side, kan renner gjennom rommet og ut mot havet øst side.

Det er ikke benyttet grunnmursplast mellom mur og tilstøtende masser. Det er i midlertid tegn til at det er benyttet "Gudron" som tettesjikt mellom mur og utvendig jordmasser på denne tiden.

Normal levetid/utskiftning av drenering og grunnmursplast er 20-60 år.

Taknedløp er ført i drensrør i mellom eller på utsiden av fritidsboligen fra vest side.

Det er terrengfall inn mot grunnmur på vest side.
På grunn av avstand til fjellet er det vanskelig å tilfredsstille kravene på min. terreng fall 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra boligens grunnmur.

Taknedløp er avsluttet over bakken med og uten utkast. Tiltak vil være nødvendig (se "Renner og nedløp").

Anbefalte tiltak

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer av organisk materiale bør unngås, og god utlufting ivaretas.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Terrenget må ha fall fra grunnmuren (vest side), for å sikre god avrenning av overflatevann.
Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra fritidsboligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres noe pussavslag på utvendig mur mot øst.

Anbefalte tiltak

Fjerne løs puss og påføre ny med bakenforliggende hefteмiddel.

Krypkjeller: tank rom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.
Årsaken til dette er at det det under oppføring ble vurdert at det som kommer inn av fukt via grunnfjellet, kan trekke ned i sanden/drenerende masser mellom fjell og støpt gulv
(se bilde).

Det er antydning til fukt på tilstøtende fjell som fritidsboligen er fundamentert mot.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Alle vegger er isolerte på innsiden.
Eier forteller at det er varmekabler i dekket, og rommet holder god temperatur på vinterstid.

Anbefalte tiltak

Rommet bør installeres med ventiler i ringmur for god luftsirkulasjon og utlufting av fukt.

Vinduer og dører: mot syd 1. etasje

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vinduer, er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelister, som pga. dette tetter dårlig.
Koblet glass vindu har noe kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) som er uttørket og stedvis løsnet.
Karmer og belistning er værslitte.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger/utskiftning av vinduene må påregnes i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken mot vest under takoverbygget uteplass, med påfølgende fare for kapillært oppsug og stor slitasje over tid (kapillært oppsug er materialets evne til å trekke opp fuktighet fra tilstøtende materialer).

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold, og enkelte panelbord bør påregnes skiftet.
Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning, med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Liggende kledning på gavlvegg er ikke kontrollert for lufting, men panelet er stedvis værslitt og noe oppsprukket.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning, der dette er mulig.
Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik på lufting, men det mangler musetetting på fasade hvor avstanden ned til grunn er over 1. meter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes, innen 4-5 år.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres takflater som har noe slitt papptekking (syd og øst).

Kil-renne har en ukjent alder, men bærer preg av lang levetid.
Nyere beslag og tekking med bly over møne på pipe.

Normal levetid for taktekking for tak med pappshingel er 15-35 år.
Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

En oppgradering av taktekking må påberegnes innen 2-4 år.

Etasjeskille og gulv på grunn: loft

Oppsummering

Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.

Loft:
Ved enkel nivellering av soverom mot øst, registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 10 mm. over 2 meter.

Målbart areal er veldig begrenset på loftet grunnet mye bruk av plassen av senger og trapp.

På soverom mot nord blir det registrert en råteskade i gulvet rundt gammel gjennomføring av lufting for avløp.
Skaden er plassert ut mot yttervegg med lav himlingshøyde, hvor det ikke er noen form for ferdsel.
Angitt TG blir satt på grunnlag av observasjonen. Eier er informert.

Anbefalte tiltak

Det bør påberegnes en utbedring av gulvoverflaten selv om det ikke er en naturlig plass å ferdes.
Arealet må vurderes på stedet, men det må beregnes at 5-6 gulvbord må skiftes til nærmeste spikerslag.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen, men det bemerkes at dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet ikke er fremlagt, derfor satte TG.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.
Avtrekk har begrenset funksjon på befaringsdagen.
Årsaken er mest sannsynlig tett filter, ved fjerning av filter ble det registrert tilstrekkelig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Generelt vask og vedlikehold av filter er å anbefale, for å forbedre avtrekkskapasiteten.
Eventuelt en utskiftning dersom dette ikke gir resultater.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Eventuelt dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen er bratt og målene følger ikke normal trappe formel på inntrinn og opptrinn.

Ferdsel i tappen må gjøres med forsiktighet for å unngå fall.

Elektrisk

Oppsummering

Siste samsvarserklæring som er fremlagt er datert 04.03.2019. Samsvarserklæringen omhandler "Montere jordfeil/automatsikringer og inntak skiftet, sikringsskap, koble og sjekke.
Utført av: SPB Elektro AS. og noe egeninnsats.

Deler av tidligere arbeid er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder montert i 2014 eller senere skal ha direkte/fast strøm tilkobling når effekten er på 1500 W eller mer.

Med bakgrunn i de registrerte avvik, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæringer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er plassert på rom med sluk.

Berederen er ikke fast tilkoplet.
Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere skal ha direkte/fast strøm, tilkobling på varmtvannsberedere som er 1500 W eller mer.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsberederen bør ha fast tilkobling til el. nettet.

Ventilasjon

Oppsummering

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Våtrom: bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

I egenerklæringen blir det opplyst at membranen er utført på egeninnsats.
Dette medfører at det ikke er utført av en person med godkjent våtroms sertifikat, og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Rørarbeidet er opplyst å være utført av Rørlegger Kenneth Karlson.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Eventuelt dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt "Midlertidig Brukstillatelse"/Ferdigattest på utførte endringer etter fremlagte tegninger datert 04.08.2015.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.5.2024	**13.5.2024**

Hjemmelshavere

Navn:	**John Øystein Jensen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Kim Ragnar Jensen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Nina Elisabeth Fjære**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ronny Nelson**	Telefon:	**47689905**
Firma:	**Takstingeniør Børre Skui AS**	Epost:	**ronny@skuitakst.no**
Adresse:	**Gydas Gate 11, 3732 Skien**		

Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22.
Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.
Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.
Områder som vi ser mer på er følgende:

* Energieffektivisering av boligen.
* Grønne lån
* Anbefalte håndverkere og kontrakter
* Start med det som gir deg/dere mest verdi
* Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018 , eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring og utdannelse etter befaring av objektet.
Eier/selger må lese rapporten, og melde i fra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.
Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringsdagen.

Det skal settes et anslag 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.

Arealene er målt med lasermåler fra Hilti PD-I.
Horisontale og vertikale mål på baderommet er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen Hilti PM 2-LG.
Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 2, samt vurdering av sansbare inntrykk.
Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befarings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang, av undertegnede Takstingeniør.

Værforholdene på befaringsdagen var: lettskyet, oppholdsvær og 13 grader.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Siktesøya 100, 3950 Brevik**						
Kommunenr:	**4001**	Gårdsnr:	**31**	Bruksnr:	**71**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Fritidsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Hytte er oppført i to etasjer over krypkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel.
Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Krypkjeller
Bod:

1. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Peis og panelovn. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Laminat på gulv, malt panel og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte, over stekesonen.
Det er integrert oppvaskmaskin.
Toalett: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap og veggmontert wc.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme.
Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.
Soverom: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap.
Bod 1: Laminat på gulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Bereder/vannfordeler.
Bod 2: Laminat på gulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Gang: Laminat på gulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.
Entre: Laminat på gulv, og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Utgang til terrasse inngangsdør, luke i gulv .

2. etasje
Soverom 1: Malt overflate på gulv av tre, og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Soverom 2: Lakket tregulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Hovedsikringer .
Soverom 3: Lakket tregulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Trapperom: Tregulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.
Bod: Tregulv, og panel på vegger. Panel i himling.
Allrom: Malt overflate på gulv, og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Sikringsskap.

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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Krypkjeller/bod	19	0	19	0	0
1. etasje	65	65	0	0	60
Loft	30	30	0	0	0
Totalt m²	**114**	**95**	**19**	**0**	**60**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Krypkjeller/bod	19	0	19		Bod
1. etasje	65	62	3	Stue, kjøkken, toalett, bad, soverom, gang, entré.	2 boder.
Loft	30	29	1	3 soverom, trapperom, allrom.	Bod.
Totalt m²	**114**	**91**	**23**		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger".
Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26/10- 2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner, i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter.
Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil, er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift, og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Oppmålt areal i krypkjeller/bod, har delvis målbart areal, dette arealet er et ca. areal, da rommet var fult av personlig eiendeler/utsyr.
Rommet har noe støpt dekke mot grunn, fjell i dagen med helning mot tre sider (under 1,90 meter), som blir til ikke målbart areal.

Terrasser/plattinger (TBA) har en spesiell karakter, da disse er tilpasset terrenget rundt, som gjør den noe vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.
Deler av ute platting mot vest har takoverbygg.

Oppgitte mål på arealene er avrundet etter avrundingsreglene, og er angitt uten desimaler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det er merker etter "Gudron" som er en type asfalt/kjære basert fuktsperre som ble brukt før 1970.



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fritidsboligen er utvidet/bygget til i ulike tidsperioder, etter familiens behov.	
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?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er ikke tegn til at det er drenert rundt fritidsboligen da denne er fundamentert på fjell med ringmur.
I krypkjeller er det tegn til at overflatevann som ikke følger dreneringen ut på nord øst side, kan renner gjennom rommet og ut mot havet øst side.

Det er ikke benyttet grunnmursplast mellom mur og tilstøtende masser. Det er i midlertid tegn til at det er benyttet "Gudron" som tettesjikt mellom mur og utvendig jordmasser på denne tiden.

Normal levetid/utskiftning av drenering og grunnmursplast er 20-60 år.

Taknedløp er ført i drensrør i mellom eller på utsiden av fritidsboligen fra vest side.

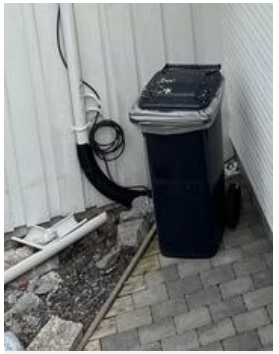
Det er terrengfall inn mot grunnmur på vest side.
På grunn av avstand til fjellet er det vanskelig å tilfredsstille kravene på min. terreng fall 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra boligens grunnmur.

Taknedløp er avsluttet over bakken med og uten utkast. Tiltak vil være nødvendig (se "Renner og nedløp").

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer av organisk materiale bør unngås, og god utlufting ivaretas.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Terrenget må ha fall fra grunnmuren (vest side), for å sikre god avrenning av overflatevann.
Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra fritidsboligen.



Tak nedløpene på vest side er ført i drensrør bort fra boligen. Takvann går i rør under hytta mot sjøvann nordøst.



Takvann fra vest side, går i rør under hytta mot sjøvann nordøst (selgers egent bilde).

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Ringmur av støpt betong, noe lettklinkerblokker og naturstein. Søylepunkter av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**
Det registreres noe pussavslag på utvendig mur mot øst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerne løs puss og påføre ny med bakenforliggende heftemiddel.	



Deler av mur mot nord er av naturstein.

6.3 Krypkjeller





Beskrivelse	
Det er en krypkjeller/bod under fritidsboligen. Det er adkomst til krypkjeller/bod via luke i dør i grunnmuren på øst side.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget/undertak i krypkjeller, måles et fuktinnhold på 13,8 vektprosent på befaringsdagen. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot 15% som er grensen for når skadeutvikling i form av sopp-/råteskader kan oppstå.	

Salt/kalkutslag.



Oppsummering av krypkjeller **TG-3**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypkjeller.
Deler av krypkjeller har et støpt gulv.

Det registreres innsig av vann i krypkjeller.
Det er tegn til fukt og innsig av vann, kontrollert føringsvei for terrengvann gjennom deler av krypkjeller.

Det ble ikke observert synlige skader. Men faren er overhengende stor, dersom temperatur, fukt og ikke tilstrekkelig gjennomluftning er til stede.

Det er foretatt en begrenset kontroll av krypkjeller pga. lav høyde og mye private eiendeler/utstyr.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.
Dette er ikke uvanlig når ringmuren ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.
Nedsatt ventilering kan gjøre utbredelsene større, og uttørking av fukt lengre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.
Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget, for å lede overflatevann vekk fra fritidsboligen (vest side). Se også kommentar "Renner og Nedløp".

Det anbefales å etablere lufteventiler i ringmuren for god gjennomluftning.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er ett estimat for bortledning av overflatevann fra vest side (ikke i mellom krypkjeller), tildekning av grunn, og installering av ventiler for god gjennomlufting

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Krypkjeller: tank rom



Antydning til fukt på grunn fjell. Spalte mellom gulv og støpt gulv til tank med pumpe for avløps vann.

Beskrivelse	
Det er et kryperom/tank rom i deler av tilbygg, med tilkomst fra entré med luke i gulv.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ikke målt da det ikke er tilkomstplass rundt tank.	

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.
Årsaken til dette er at det det under oppføring ble vurdert at det som kommer inn av fukt via grunnfjellet, kan trekke ned i sanden/drenerende masser mellom fjell og støpt gulv (se bilde).

Det er antydning til fukt på tilstøtende fjell som fritidsboligen er fundamentert mot.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Alle vegger er isolerte på innsiden.
Eier forteller at det er varmekabler i dekket, og rommet holder god temperatur på vinterstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet bør installeres med ventiler i ringmur for god luftsirkulasjon og utlufting av fukt.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Terrasse mot nord har glassrekkverk.

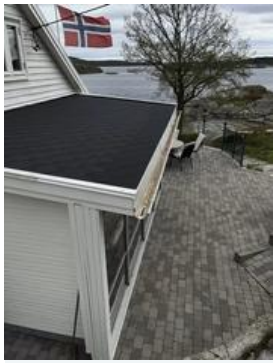
Type	Platting, Terrasse
Terrasse av tre mot nord. Platting på grunn med belegningsstein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting mot vest er utvidet i flere perioder. Platting har fall mot syd vekk fra vestveggen. Terrasse mot nord er etablert etter 2015, terrassen er på en side formet etter terrenget.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Tregulvet på terrassen mot nord er noe værslitt og trenger overflatebehandling.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på 100 cm.



Terrasse mot nord er fundamentert på fjell og er av impregnert konstruksjonsvirke, samt gulv av terrassebord.



Takoverbygget uteplass og opparbeidet uteplass mot terreng er belagt med belegningsstein.

6.6 Vinduer og dører



Vinduer med 3-lags glass.



Merkingen i glasset viser at vinduet er produsert i 2019.

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør og terrassedør er skiftet i 2015 Vindu skiftet i perioden 2015-19	
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**
Vinduene har karmer av tre som er beskyttet med blikk på utsiden. Dette vil forlenge levetiden på vinduer som er plassert på steder som er værutsatt.	

6.7 Vinduer og dører: mot syd 1. etasje



Stuevinduer med fastkarm.



Vinduene er plassert mot syd og er derfor mer utsatt for værslitasjer.

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. 1. vindu med koblet glass i stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ikke kjent når vinduene ble satt inn.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vinduer, er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelister, som pga. dette tetter dårlig.
Koblet glass vindu har noe kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) som er uttørket og stedvis løsnet.
Karmer og belistning er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger/utskiftning av vinduene må påregnes i tiden som kommer.



Vindu med koblet glass.

6.8 Yttervegger



Kledning er lektet ut i flere tidsperioder, og slitasjen på kledning og bakenforliggende lekter kan variere. Musetetting er registrert på vegger med lav høyde til grunn.



Værslitt overflate, og stedvis noe oppsprukket.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Trolig bindingsverksvegg hvor mengden med isolasjon/type er ukjent. Vanlig praksis i en periode var stillestående luft mellom bordkledning, dekket med papp på begge sider. Enkelte boliger benyttet flis/glassvatt som isolasjon, noe som det ikke er tegn til her. Nyere tilbygg på fritidsboligen bør være isolert etter dens byggetids krav, for vindsperre og isolasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det blir lagt frem tegninger og informert om at fritidsboligen er utvidet i flere perioder, med egeninnsats som arbeidskraft.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja



Det registreres noe gjenstående bygningsarbeid, i form av gesimskasser og takrenner.

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken mot vest under takoverbygget uteplass, med påfølgende fare for kapillært oppsug og stor slitasje over tid (kapillært oppsug er materialets evne til å trekke opp fuktighet fra tilstøtende materialer).

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold, og enkelte panelbord bør påregnes skiftet.
Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning, med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Liggende kledning på gavlvegg er ikke kontrollert for lufting, men panelet er stedvis værslitt og noe oppsprukket.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning, der dette er mulig.
Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik på lufting, men det mangler musetetting på fasade hvor avstanden ned til grunn er over 1. meter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes, innen 4-5 år.

6.9 Renner og nedløp



Takrenne på overbygd platting er nå montert av selger.

Type	Metall

Plastbelagte metall renner og nedløp.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner er skiftet/omlagt i flere perioder ved ombygging og utbygging i forskjellige tidsperioder.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Det mangler takrenne på overbygg for inngangsdør mot nord.
Selgere informerer om at takrenne på overbygd platting mot nord er montert, ved bruk av egeninnsats (info 13.05.24).

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Saltak med kil-sperre mot tverrgående takflate. Oppløft mot syd.

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

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-3

Taket er ikke kontrollert på innsiden da det ikke var noe tilkomst, og taket er isolert opp mot undertaket etter byggetidens standard.

Eier har opplyst via egenerklæring og på befaringsdagen at det har vært maur imellom undertaket og takshingel.
Det opplyses på befaringsdagen at forekomsten av maur er fjernet.
Tilstanden ved kil-sperre må kontrolleres da undertaket er gammelt (forskjellig alder) og vil ikke være synlig før taktekking fjernes.
Det kan heller ikke utelukkes forekomst av lokalt råtetilfelle på grunn av samme årsak.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.
Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
Det observeres spalter i gesimskasser på gavlvegg og eldre fasade vegger.

Det mangler komplettering av gesims på oppløft og nyere overbygg på nord side.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er for undersøkelser av taket/undertak rundt kil-sperrer, oppløft, etter opplysninger fra selger.
Videre tiltak og kostnader må vurderes etter eventuelt omfang av undersøkelsene.
Det presiseres at dette er ett estimat for undersøkelsene/befaring, ikke et tilbud fra en profesjonell utførende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gjenstående arbeid må kompletteres.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i opplyste forekomster, som alder på konstruksjon, undertak, isolering, og konstruksjonens lufte system.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Taktekking



Type tekking	Pappshingel

Taket er tekket med shingelpapp, med forskjellig alder og slitasjegrad.

Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Alder på deler av taktekkingen er ukjent, men noe er fra tidlig på 1990-tallet ved utbygging/påbygg av fritidsboligen.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Takflate og kil-sperre mot øst.



Ny taktekking over møne og pipebeslag av blikk, områdene rundt pipegjennomføring er ett kritisk punkt for lekkasjer eller fukt gjennomslag. Det var ingen tegn til lekkasje på befaringen ved innvendig himlingsoverflate på loft.



Sinkbeslag over vindskier inn på tak er slitt og har antydning til rustmerker.

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres takflater som har noe slitt papptekking (syd og øst).

Kil-renne har en ukjent alder, men bærer preg av lang levetid.
Nyere beslag og tekking med bly over møne på pipe.

Normal levetid for taktekking for tak med pappshingel er 15-35 år.
Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En oppgradering av taktekking må påberegnes innen 2-4 år.

6.12 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3

Takvinkelen er over 27 grader og det vil være krav etter byggeforskriften til montering av snøfangere hvor personer naturlig kan ferdes.
Dette for å opprettholde god personsikkerhet.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad) skal ha fastmontert stige forbi pipen.
Takstige skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
Takstige av tre eller takstige som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe, er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er et estimat på snøfangere, innfestningsmaterialer, lett stilas for montering og monteringsarbeid.
Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Type	Trebjelkelag

Etasjeskiller er et trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.

Gulvene er av laminat med vanlig bruksslitasje, det ble observert en glipe i mellom to endeskjøter på kjøkkenet, og slitemerker på overflate ved kjøleskap.
Angitt tilstandsgrad opprettholdes i forhold til tretthet på bjelkelag.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: loft



Soverom mot nord.



Skade i gulvet etter utskiftet lufting for avløp. Ingen utvikling av skaden i dag, da området er tørt.

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

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

Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.

Loft:
Ved enkel nivellering av soverom mot øst, registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 10 mm. over 2 meter.

Målbart areal er veldig begrenset på loftet grunnet mye bruk av plassen av senger og trapp.

På soverom mot nord blir det registrert en råteskade i gulvet rundt gammel gjennomføring av lufting for avløp.
Skaden er plassert ut mot yttervegg med lav himlingshøyde, hvor det ikke er noen form for ferdsel.
Angitt TG blir satt på grunnlag av observasjonen. Eier er informert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påberegnes en utbedring av gulvoverflaten selv om det ikke er en naturlig plass å ferdes. Arealet må vurderes på stedet, men det må beregnes at 5-6 gulvbord må skiftes til nærmeste spikerslag.

6.15 Ildsted/Skorstein





Pipe på loftet er synlig fra alle 4. sider.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Ildstedet er en vedovn som fungerer som en åpen peis, på befaringsdagen.

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

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

Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen, men det bemerkes at dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet ikke er fremlagt, derfor satte TG.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er ikke etablert noen Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, og fra vanntilførsel til oppvaskkum.

- Kjøkken med glatte fronter.
- Laminert benkeplate dekket med glassplate.
- Integrert oppvaskmaskin.
- Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
- Det er montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

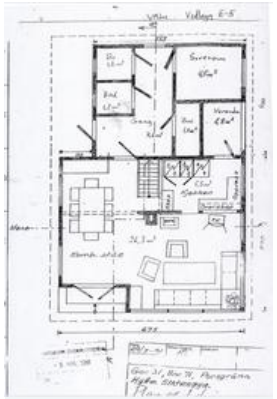
Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.
Avtrekk har begrenset funksjon på befaringsdagen.
Årsaken er mest sannsynlig tett filter, ved fjerning av filter ble det registrert tilstrekkelig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Generelt vask og vedlikehold av filter er å anbefale, for å forbedre avtrekkskapasiteten.
Eventuelt en utskiftning dersom dette ikke gir resultater.

6.17 Lovlighet



byggetegninger med Midlertidig Brukstillatelse

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

Det er endringer i tegninger fra 1991 som det er gitt midlertidig brukstillatelse på, i forhold til dagens bruk, med tegninger som viser bygget i dag fra 2015.
Endringene gjelder størrelse og plassering av primærrom inndeling i 1. etasje.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

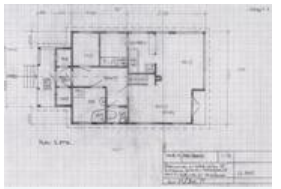
Det er ikke fremlagt "Midlertidig Brukstillatelse"/Ferdigattest på utførte endringer etter fremlagte tegninger datert 04.08.2015.

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

fra 1991.



Midlertidig Brukstillatelse datert 1991



1. etasjen i dag.

6.18 Toalettrom



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

Avtrekket er plassert på yttervegg, ingen indikasjoner på fukt rundt ventilasjonen.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Eventuelt dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

6.19 Trapp



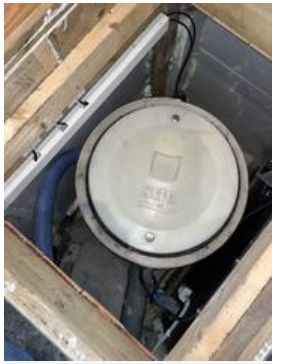
Beskrivelse	
Bratt innvendig trapp, som er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen er bratt og målene følger ikke normal trappe formel på inntrinn og opptrinn.

Ferdsel i tappen må gjøres med forsiktighet for å unngå fall.

6.20 Avløpsrør



Pumpetank plassert i kryperom.



Avløpsrør av plast. Åpen rørføring i krypkjeller/bod.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert nytt bad, toalett og tank i kryperom som pumper gråvann ut til offentlig avløpsnett. Tilkoblet og installert i 2015. Arbeidet er utført av: Rørlegger Kenneth Karlson, samt egeninnsats.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Kloakk er tilknyttet pumpetank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

Fritidsboligen er koblet til offentlig avløpsnett.

Eier forteller at de har service på anlegget hvert år. Servicen blir utført av Bjørkøya og Siktesøya Drift Vann og Avløp.
Utgiften for servicen i 2024 var på kr. 1750.

6.21 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Fritidsboligen er koblet til offentlig vann nett.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør/plast ble etablert under oppføring av nytt bad og toalett i 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i bod. Eventuelt lekkasje vil renne til sluk.

Det ble funksjonstestet vanntrykk på badet ved å tappe i klosett og servant samtidig, det ble ikke observert fallende vanntrykk på befaringsdagen.

Stoppekran er plassert i bod, ved vanntilførsel på rør i rør/plast anlegg.
Stoppekranen fungerte som tiltenkt.

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Dert vil anbefales å etablere waterguard med magnet ventil på inntaksvannet, som vil stenge vannet automatisk ved en lekkasje.

6.22 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble sist oppgradert 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Siste samsvarserklæring som er fremlagt er datert 04.03.2019. Samsvarserklæringen omhandler "Montere jordfeil/automatsikringer og inntak skiftet, sikringsskap, koble og sjekke.
Utført av: SPB Elektro AS. og noe egeninnsats.

Deler av tidligere arbeid er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder montert i 2014 eller senere skal ha direkte/fast strøm tilkobling når effekten er på 1500 W eller mer.

Med bakgrunn i de registrerte avvik, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæringer.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
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?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er plassert på rom med sluk.

Berederen er ikke fast tilkoplet.
Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere skal ha direkte/fast strøm, tilkobling på varmtvannsberedere som er 1500 W eller mer.



Det er sluk i gulvet hvor varmtvannsberederen er plasser. Laminatgulvet vill ikke tåle påkjenning av varmt vann ved en lekkasje.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberederen bør ha fast tilkobling til el. nettet.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, lufteåpning på vinduene og mekanisk avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

6.25 Våtrom: bad



Membran ble registrert under klemring.





Det ble ikke registrert noe hull som synliggjør eventuelt lekkasje fra sisterne.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er oppført i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Målt 28 mm.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

I egenerklæringen blir det opplyst at membranen er utført på egeninnsats.
Dette medfører at det ikke er utført av en person med godkjent våtroms sertifikat, og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Rørarbeidet er opplyst å være utført av Rørlegger Kenneth Karlson.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant, servantskap, klosett med innebygd sisterne, nedsenket dusjsone med foldedører og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Eventuelt dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende gang.

Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent.
For å unngå soppangrep og forråtnelse skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Vedlegg

Siktesøya 100

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jensen, John Øystein	9578-5997-4-254023	2025-03-26 20:50:24
Fjære, Nina Elisabeth	9578-5995-4-61061	2025-03-26 21:07:58
Jensen, Kim Ragnar	9578-5997-4-242849	2025-03-26 20:45:27

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
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
24-0087/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Siktesøya 100, 3950 BREVIK

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
John Øystein Jensen, Kim Ragnar Jensen, Nina Elisabeth Fjære

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7160702
Forsikret i: Tryg

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: Det er laget nytt bad og toalettrom. Rørarbeid ble utført av rørlegger Kennet Karlson. Elektrisk er utført av SPB Elektro AS

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

Arbeid som er utført: 2016. Det ble bygd nytt bad av avdøde tidligere eier. Det ble lagt plater og membran ihht forskrifter.

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

Eventuell kommentar: Finner ikke kvitteringer.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipe murt opp ifm ombygging på 90-tallet. Pipehatt er levert av Blikkenslager Kristian Krane i 2020. Det ble utført totalrenovering og utvidelse ca 1990-1994. bytte gulv, vegger og tak og brukte vinduer. De fleste vinduene er byttet i senere tid-unntatt de mot sør i 1. etg.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble fjernet masse og fylt opp med drenerende stein o.l og lagt belegningsstein på sør-vest-siden av hytta i 2018

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid er utført av SPB Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021 av lokalt eltilsyn

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke

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: Bjørkøya og Siktesøya Vann og Avløp (BSVA) har lagt inn vann og avløp knyttet til det offentlige i ca 2015. Arbeid utført av ØPD. Dette vedlikeholdes årlig av TDE Service 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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk av SPB Elektro, Vann avløp av ØPD/BSVA og rørlegger Kenneth Karlson. Utbygging er gjort av avdøde tidligere eier. I 1990-1994 bygd ut mot nord med totalrenovering av gammel del. 2016-2018 bygd ut inngangsparti med boder mot nord, bygd om bad, toalettrom og kjøkken ifm tilkobling til offentlig vann og avløp.

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig tilkobling som driftes av BSVA.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vedlikehold av brygger o.l.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen måling

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe lekkasje rundt pipe. Montert pipehatt.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil oppdaget. se takstrapport ifm salg

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

Beskriv: Tak bør rehabiliteres da det er shingel fra ca 1990. Det er lagt ekstra papp i gradrenner. Vinduer på arken åpnes ikke.

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

Eventuell kommentar: Virker ok

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

Eventuell kommentar: Virker ok

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

Beskriv: Ikke feil ved Siktesøya 100. Men det har skjedd et par ganger, sist i 2023, at det er tett ved en pumpestasjon et annet sted i anlegget for Siktesøya. Dette er fikset med en ekstra pumpestasjon lenger sør. Bjørkøya og Siktesøya Vann og Avløp har ansvaret for dette anlegget.

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: Det er maur i sommerhalvåret.

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

Eventuell kommentar: har ikke

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

Beskriv: Det er feil på vinsj på krana på brygga.

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Har ingen

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm salg fra 2024

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? Tilstandsrapport utført ifm salg i 2024

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

Eventuell kommentar: Se takstrapport ang ferdigattest

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

Eventuell kommentar: Ingen nye planer vedtatt

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

Beskriv: Ingen heftelser

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

Eventuell kommentar: Gode og rolige naboer

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

Eventuell kommentar: Ingen uoverensstemmelser

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

Nei

Eventuell kommentar: Står på fjellgrunn

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

Nei

Eventuell kommentar: Eietomt

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljefyring

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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: 24-0087/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jensen, Kim Ragnar	2025-03-26	Fjære, Nina Elisabeth	2025-03-26
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Jensen, Kim Ragnar		bankID Fjære, Nina Elisabeth	

Navn	Dato
Jensen, John Øystein	2025-03-26
Identifikasjon	
bankID Jensen, John Øystein	

SIGNICAT

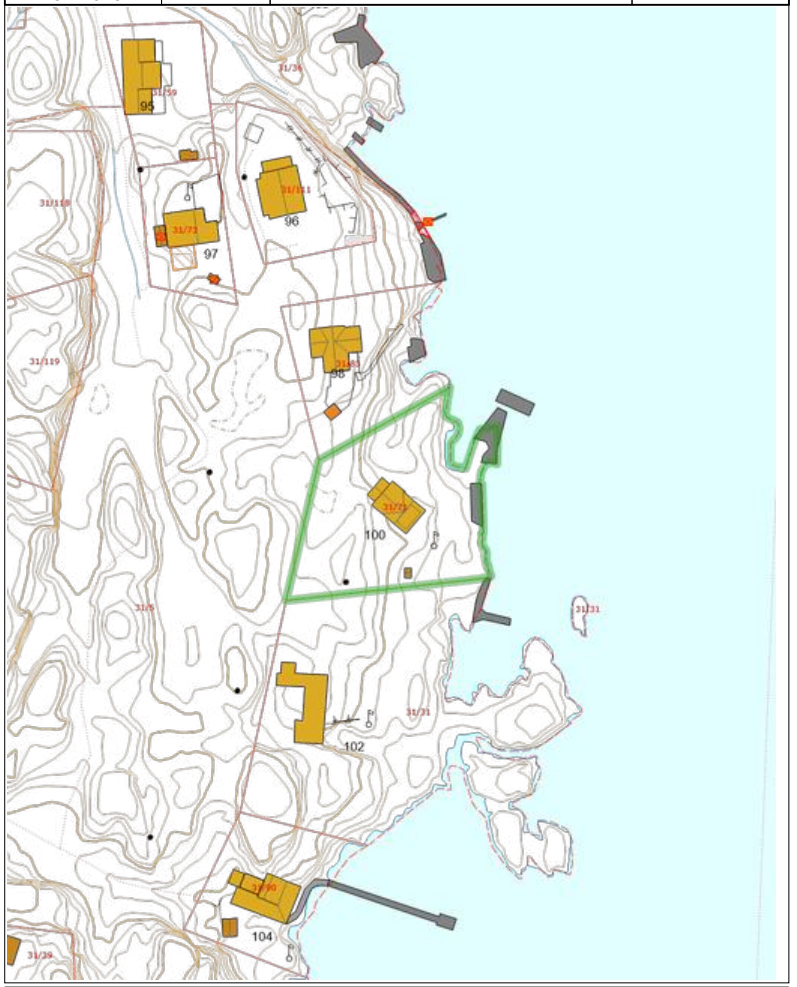
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Siktesøya 100 3950 BREVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Hekk	Mast	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Riving
Bygning tiltak - punkt	Andre tiltak - areal	Bygning tiltak - areal
Udefinerte bygg	Fritidsbolig	Garasje og uthus
Flaggstang	Fiktiv avgrensning for anlegg	Annet gjerde
Kai- og bryggekant	Loddrett mur	Flytebrygge
Kai og brygge	Trapp	Bru
Elv og bekk	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Forsenkningskurve	Høydekurve 5m	Høydekurve
Havflate	Eiendomsteig	Matrikkelnummer

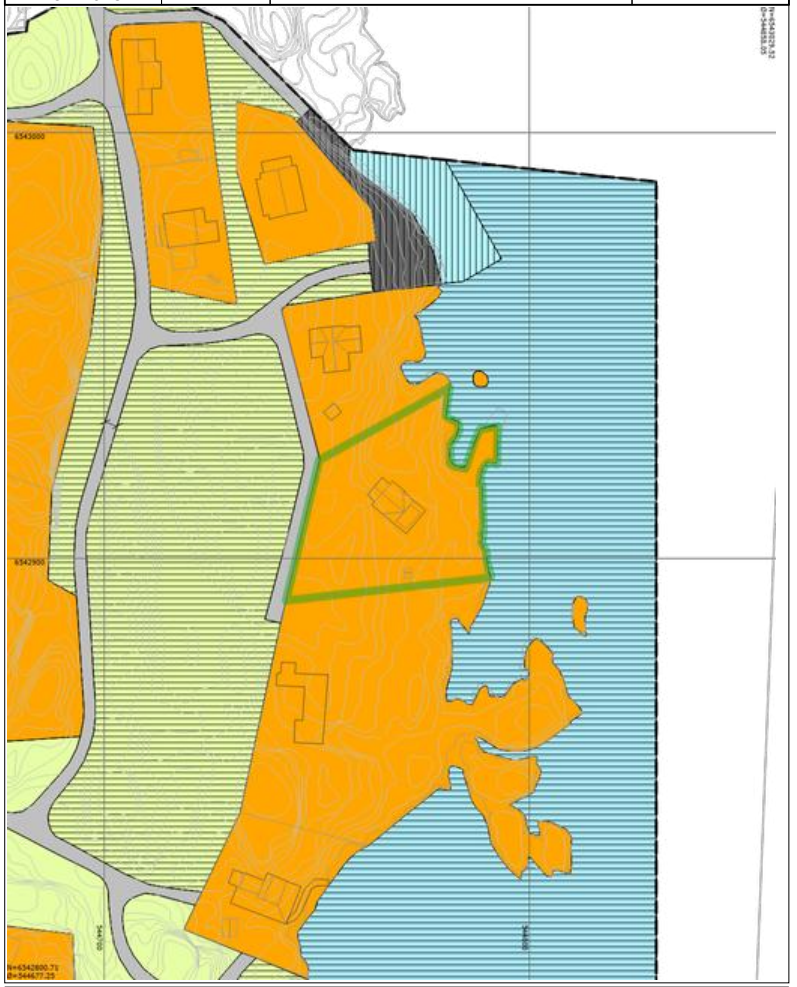


Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Siktesøya 100 3950 BREVIK			
Annen info:	Siktesøya Øst			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- AndreTiltakAreal
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Bru
- Havflate
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Fritidsbebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Gangvei
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåtanlegg
- Privat småbåthavn
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

Risikoklasse 5
Risikoklasse 4
Risikoklasse 3
Risikoklasse 2
Risikoklasse 1

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**31**	**71**	**0**	**0**	Siktesøya 100, 3950 BREVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Byggegrense	Kommuneplan (13.6.2019)	
Flomfare	Kommuneplan (13.6.2019)	440.91m^2
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (13.6.2019)	1596.9m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 903	Siktesøya Øst (24.1.2002)	Fritidsbebyggelse	1592.9m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Siktesøya 100

Avstand til sjø

17 m

Avstand til byer

Langesund	3.2 km
Larvik	14.5 km
Porsgrunn	14.8 km
Skien	22.6 km
Sandefjord	28.1 km
Oslo	112.8 km
Stavanger	231.9 km
Bergen	292.6 km

Aktiviteter

Paradisbukta badeplass	2.1 km
Furustrand badeplass	3.8 km
Steinvika badeplass	3.9 km
Jyplevikstangen	4.1 km
Barkevika badeplass	4.4 km
Rognstranda badeplass	4.6 km
Blokkebukta Camping badeplass	5.1 km
Sandvika badeplass	5.2 km

Sport

Skjærgårdshallen, flerbrukshal...	2.4 km
Kjærlighetsstien, ballplass	3 km
Puls Skjærgårdshallen	2.4 km
Nr1 Fitness Langesund	2.4 km

Dagligvare

Spar Skjærgården	2.5 km
Coop Extra Langesund	3.1 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.7 km

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	32.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11	14.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14.6 km
Fagerheim Linje M1	2.4 km
Kristiansand Kjevik	134.5 km

Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	5.5 km
Fritzøe Brygge	14.1 km
Vitusapotek Langesund	3.2 km
Vitusapotek Stathelle	5.5 km
Stathelle Vinmonopol	5.5 km





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skien og Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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 boliger vi har for salg.

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hytte- 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 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: 24-0087/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Siktesøya 100 3950 BREVIK

Betegnelse: Gnr 31, bnr 71 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn 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