

Valhallvegen 10



Velkommen til

Valhallvegen 10



Salgsoppgaven produsert 30. januar 2024

SKIEN – LAGMANNSHØGDA

Innholdsrik og påkostet familiebolig med særdeles attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Fin utsikt og gode solforhold!

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	158 350,-
Totalpris	5 658 350,-
BRA-i	271 kvm
Totalt BRA	335 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1924

Megler	Morten Saubrekka
Telefon	902 03 147
E-post	m.saubrekka@nordvikbolig.no
Megler 2	Jonas Pettersen
Telefon	464 58 071
E-post	pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Boligen har en attraktiv beliggenhet på Lagmannshøgda, og grenser mot lekeplass (port i gjerdet). Sentralt område med kort gange til sentrum, og fin avstand til barnehage, skoler og idr.anlegg.

- Fin og idyllisk hage med stor gressplen samt diverse trær og busker. Solrik terrasse som er delvis overbygget. Her er det trapp ned til hagen med belegningsstein og pergola. Tomten er "innrammet" med hvitmalt stakittgjerde. Garasje og bod.

- Boligen er innredet med tre plan, og kjeller ble renovert i 2013. Her er det innredet kjellerstue, to soverom og romslig bad/vaskerom (kjelleren er ikke bruksendret hos kommunen). På hovedplan er det soverom og "privat bad" samt stue, spisestue, kjøkken, "grovkjøkken" og sep. toalettrom. 2. etasje med gang, 2 soverom, toalettrom og et bad som trengs renovering.

Arealer og innhold

BRA-i:	271 kvm
BRA-e:	64 kvm
Totalt BRA:	335 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 100 kvm. Trapperom, kjellerstue, teknisk rom, bad/vaskerom, to soverom, gang og toalettrom. (Ikke godkjent)
BRA-e: 22 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 122 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entré, gang, toalettrom, soverom, bad, gang, grovkjøkken, stue, spisestue og kjøkken.
Total BRA: 113 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Trapperom, gang, to boder, to soverom, toalettrom, bad og to kott.
Total BRA: 58 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm.
Total BRA: 25 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.

NORDVIK



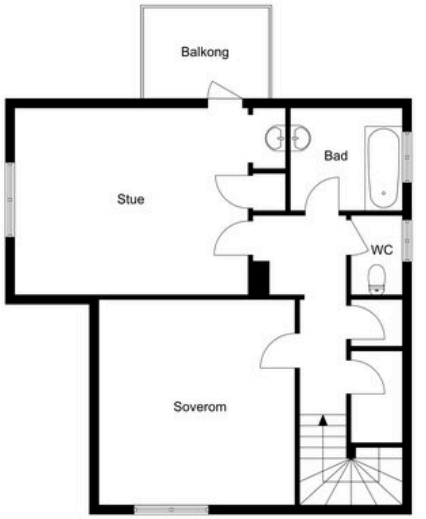
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

1 etasje

Produced by **DIAKRIT**

Hovedplan

NORDVIK



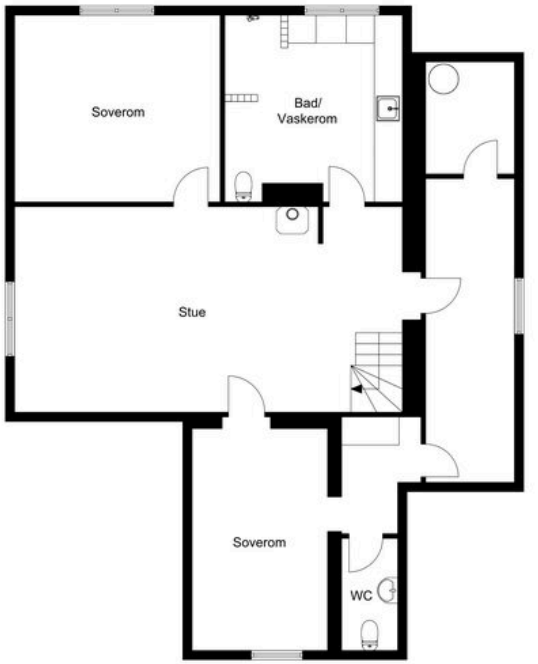
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

2 etasje

Produced by **DIAKRIT**

2. etasje

NORDVIK



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Kjellerplan

Produced by **DIAKRIT**

Planskisse kjeller (innredning av denne er ikke bruksendret og godkjent i kommunen)














AEG


AEG








L33T






SAMSUNG






Her hos oss ...
Er vi EKTE
VI GJØR FEIL
men vi sier unnskyld
& TILGIR
vi koser oss og
LER SAMMEN
vi er høylytte
Vi klemmer hverandre
VI ER EN FAMILIE
med ekstra masse
KJÆRLIGHET

















Informasjon

Valhallvegen 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0207/23

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60, bnr 83 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Anne Helene Gjærum Vollen
Ole Marius Vollen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
158 350,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 658 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1924

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 271 kvm
BRA-e: 64 kvm
Totalt BRA: 335 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 100 kvm. Trapperom, kjellerstue, teknisk rom, bad/vaskerom, to soverom, gang og toalettrom. (Ikke godkjent)
BRA-e: 22 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 122 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entré, gang, toalettrom, soverom, bad, gang, grovkjøkken, stue, spisestue og kjøkken.
Total BRA: 113 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Trapperom, gang, to boder, to soverom, toalettrom, bad og to kott.
Total BRA: 58 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm.
Total BRA: 25 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, toalettrom, soverom, bad, gang, grovkjøkken, stue, spisestue og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, gang, to boder, to soverom, toalettrom, bad og to kott.
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, teknisk rom, bad/vaskerom, to soverom, gang og toalettrom. Kjeller ikke bruksendret hos kommunen, og ikke godkjent til varig opphold.

Garasje på 25 kvm.
Utvendig bod på 17 kvm.

Standard

Romslig familiebolig som er vesentlig påkostet de senere år, og godt tilrettelagt for en aktiv storfamilie med fullt utnyttet kjeller.

På hovedplan er det store og fine stuer - stue og spisestue - hvorav det er utgang til vestvendt og solrik veranda som har nedgang til hagen. Det er delvis åpen kjøkkenløsning mot spisestuen, og på kjøkkenet er det hvit innredning med svært god skap- og benkeplass. Innenfor kjøkkenet er det også grovkjøkken (tidligere vaskerom). Nyere og svært effektiv klebersteinsovn i stuen. På hovedplan er det også et soverom med privat dusjbad. Separat toalettrom ved inngangspartiet/hall.

I boligens 2. etasje er det 2 romslige soverom hvorav ett har luftebalkong med flott utsikt. Det er også eldre bad
samt toalettrom i 2. etasje.

Godt utnyttet kjeller med romslig kjellerstue, 2 soverom samt stort bad og vaskerom i tillegg til toalettrom. Kjelleren ble påkostet og renovert i 2012-/13, men det ble ikke søkt bruksendring hos kommunen.

Frittstående garasje med plass for én bil, og det er anneks i hagen som er innredet.

Parkering

Parkering i enkel frittstående garasje og asfaltert gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende påkostninger:
-Lagt nytt gulv i stue 2023
-Oppgradering av kjøkken 2023
-Nytt gulv i gang/soverom 1 etasje 2020
-Nytt gulv i deler av 2 etasje, samt oppusset soverom
-Kledning delvis byttet i 2019

-Vinduer, verandadør og utgangsdør ble byttet i 2019
-Nye takrenner og beslag i 2019
-Asfaltert og belegningsstein ble lagt i 2022

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Kjeller og bad ble total renovert av forrige eier. Egenerklæringsskjema fra forrige eier er det opplyst at Rørlegger Thomas Westgård, Hvitsand elektro og Grenland bygg og tak har utført fagarbeidet. Arbeid utført av: Grenland bygg og tak.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse Skal være fagmessig utført.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet kloakpumpe juli 2023. Arbeid utført av: Rørlegger Thomas Westergaard.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Tatt alder i betraktning av hus, så er det noen skjevheter.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Hvitsand Elektro ble brukt av forrige eier. El-Vis elektro ble brukt til renovering av kjøkken. Johansen elektro ble brukt til billader. Arbeid utført av: Hvitsand Elektro, El-Vis elektro, Johansen elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Ble montert 2021

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Ja, kledning ble delvis byttet i 2019, samt vinduer.

Kjeller og bad ble totalrenovert av forrige eier. Egenerklæringsskjema fra forrige eier er det opplyst at Rørlegger Thomas Westgaard, Hvitsand elektro og Grenland bygg og tak har utført fagarbeidet.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Takstforum Telemark AS v/ Jørn T. Hansen

Byggemåte

Vedlagt i prospektet følger utdrag fra takstmannens rapport:
Bolig fra 1924. Garasje fra 1987 og anneks fra 1993. Asfaltert gårdsplass. Belegningsstein fremt til og under pergola. Belegningsstein inntil grunnmur. Veranda og blomsterkasser bygd med støpte blokker. Drenering fra 2012. Støpte grunnmurer. Ny kledning på sydvegg med asfalt vindtett og utlektet kledning med musebånd. Enkelte kledningsbord er skiftet på andre vegger. Malt utvendig 2019. Eldre takstein og nye beslag og takrenner 2019. Ny papp på tak mot syd/øst. Enkelte nye lekter nederst på tak. 3 vinduer i 1 etasje og 2 vinduer i 2 etasje av eldre dato. Kjeller innredet 2013. 1 etasje med ny laminat. Vegger er malt. Ny mdf panel i kjøkkentak og i vf. Takess i stue. 2 etasje med ny laminat i gang, soverom

og wc. Delvis oppgradert på vegger. Mdf panel i gang og på et soverom. Elektrisk oppgradert 2013. 3 nye kurser på kjøkken 2023. 3 varmepumper fra 2022. Bad i kjeller 2013. Bad i 1 etasje 2008.
Bad i 2 etasje fra 1970 tallet. Kjøkken fra 2012 er montert 2023. Grovkjøkken uten ovn.

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ny underpapp på tak mot syd/øst. Enkelte nye lekter nederst på tak i følge eier. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 2019. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Reisverk i veggkonstruksjonen, basert på byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i pvc i kjeller fra 2013. Nyere vinduer i 1 og 2 etasje er fra 2019 i følge eier. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Bygningen har malt balkongdør i tre. Nyere veranda i 2 etasje med spaltegulv og glassrekkverk. Veranda utenfor stue med beslag over bod og beiset spaltegulv. Malt stakittrekkverk. Veranda er delvis overbygd og markise er montert. Pergola med belegningsstein i hage. Støpt trapp med skifer til inngang. Trapp i treverk til veranda.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, mdf panel og trepanel. Kjeller er innredet i 2013. laminat på gulv og mdf plater på vegger. 1 etasje er oppgradert ca 2019 med laminatgulv og malte/tapetserte vegger. Enkelte rom er pusset opp i 2 etasje. Laminat på gulv. Tapet og plater på vegger. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har helning på 5 mm i kjøkken og 17mm i spisestue. 20 mm helning på gulv i gang og på soverom i 2 etasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteins pipe og peisovn i kjeller og ny peisovn i stue. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Peis stue mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra 2013 og 2019.

Antall TG2 er 23 stk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, eldre vinduer, eldre terrassedør, terrasse, etasjeskille/gulv mot grunn, radon, pipe og ildsted, innvendige trapper, innvendige dører, gulv bad/vaskerom, sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje, overflater og innredning grovkjøkken, overflater og konstruksjon toalettrom 1. etasje og 2. etasje, vannledninger i kobber, avløpsrør i 2. etasje, elektrisk anlegg, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger.

Antall TG3 er 2 og gjelder utvendige trapper og bad 2. etasje.

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

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at ingen hvitevarer medfølger boligen (heller ikke integrerte hvitevarer).
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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gardiner/gardinstenger.

-Hylle på wc-rom
-Lampe i spisestue og 2 av soverommene
-Garderobeskap i gang
-Ingen hvitevarer medfølger boligen ved salg.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. 3 varmepumper fra 2022, peisovn i stuen og i underetasje, varmekabler i gulv på baderom og bad/vaskerom.
Dersom beboelsesrom ikke har fastmonterte panelovner på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre 21.000 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 080,-pr. 2023

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 940 557,- pr. 2021
Sekundærbolig: Kr 3 386 005,- pr. 2021
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 primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).
Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 92836990

TV/Internett/Bredbånd

Boligens kabel tv/internett leveres av altibox, og har ifølge selger en månedlig kostnad på ca. 1 200 kr.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 923 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 924 kvm. Fin og idyllisk barnevennlig hage med stor gressplen samt diverse trær og busker. Fin og solrik terrasse som er delvis overbygget. Her er det trapp ned til hagen, og påkostede fine uteplasser med belegningsstein og pergola. Tomten er "innrammet" med hvitmalt stakittgjerde. Eiendommen grenser til område som er regulert til sport- og idrettsplass i nordlig retning.

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Rektor Ørns gate nordover og tar etter hvert til høyre inn på Adjunkt Arentz gate øst og følger vegen videre oppover Fylkesbakken. Hold til venstre på toppen av bakken, og du får eiendommen på høyre hånd, på hjørnetomt. Se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktivt og veletablert boligområde på Lagmannshøgda. Sentrumsnær beliggenhet, samt fine turmuligheter i nærområdet, bl.a. nye Gjerpen Bygdepark med turveier i Gjerpenshavna og ned mot Børsesjø. Eiendommen har meget gode solforhold, og fin utsikt mot Strømdal og fjellene rundt. Svært barnevennlig med begrenset trafikk i området, og boligen ligger rett ved lekeplass. Kort gange (ca. 800 m.) til Gjerpen barne- og ungdomskole, samt Gjerpenshavna barnehage. Dagligvareforretninger i nærområdet (både KIWI Rising og KIWI Frogner).

Skoler og barnehager

Barnehager:
Gjerpenhavna barnehage 0.6 km
Brekke barnehage 0.8 km
Gustavas barnehage 1.1 km

Skoler:
Gjerpen barneskole 1.1 km
Gjerpen ungdomsskole 1.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole 1.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 1.6 km
Skien videregående skole 2.7 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 22.08.1972.

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

men det foreligger godkjente byggetegninger. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at innredning av kjeller ikke er byggemeldt til kommunen, og følgelig ikke godkjent til varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, og hele området/kvartalet er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, bevaring kulturmiljø, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og flomfare i kommunens arealdelplan datert 25.05.2023. Området er klassifisert som "hensynssone C bevaring" i kulturminnevernplanen". Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser og/eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 60/75 og 60/220 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Trygghetspakke kjøper / 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 boligen i et helt år. Huspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. 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.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen 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

og Boligkjøperforsikring, 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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll 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:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,25 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging, kr. 2 000,- for visninger og kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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 17. januar 2025

Megler

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

Megler 2

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Valhallvegen 10

Tilstandsrapport

Enebolig
Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 60, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 06.01.2025 Rapportdato: 17.01.2025 Oppdragsnr.: 19188-1377 Referansenummer: RU1012

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS Sertifisert Takstingeniør: Jørn T. Hansen Vår ref:

TAKSTFORUM
Telemark

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig

Jørn T. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jorn@takstforum-telemark.no
911 65 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1924. Garasje fra 1987 og anneks fra 1993.
Asfaltert gårdsplass. Belegningsstein fremt til og under pergola. Belegningsstein inntil grunnmur.
Veranda og blomsterkasser bygd med støpte blokker.
Drenering fra 2012.
Støpte grunnmurer.
Ny kledning på sydvegg med asfalt vindtett ig utlektet kledning med musebånd.
Enkelte kledningsbord er skiftet på andre vegger. Malt utvendig 2019.
Eldre takstein og nye beslag og takrenner 2019. Ny papp på tak mot syd/øst. Enkelte nye lekter nederst på tak.
3 vinduer i 1 etasje og 2 vinduer i 2 etasje av eldre dato.
Kjeller innredet 2013.
1 etasje med ny laminat. Vegger er malt. Ny mdf panel i kjøkkentak og i vf. Takess i stue.
2 etasje med ny laminat i gang, soverom og wc. Delvis oppgradert på vegger. Mdf panel i gang og på et soverom.
Elektrisk oppgradert 2013. 3 nye kurser på kjøkken 2023.
3 varmepumper fra 2022.
Bad i kjeller 2013.
Bad i 1 etasje 2008.
Bad i 2 etasje fra 1970 tallet.
Kjøkken fra 2012 er montert 2023.
Grov kjøkken uten ovn.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ny underpapp på tak mot syd/øst. Enkelte nye lekter nederst på tak i følge eier.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 2019.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Reisverk i veggkonstruksjonen, basert på byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i pvc i kjeller fra 2013.
Nyere vinduer i 1 og 2 etasje er fra 2019 i følge eier.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt balkongdør i tre.
Nyere veranda i 2 etasje med spaltegulv og glassrekkverk.

Veranda utenfor stue med beslag over bod og beiset spaltegulv. Malt stakittrekkverk. Veranda er delvis overbygd og markise er montert.

Pergola med belegningsstein i hage.
Støpt trapp med skifer til inngang.

Trapp i treverk til veranda.

INNVENDIG

Gå til side

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater, mdf panel og trepanel.
Kjeller er innredet i 2013. laminat på gulv og mdf plater på vegger.
1 etasje er oppgradert ca 2019 med laminatgulv og malte/tapetserte vegger.
Enkelte rom er pusset opp i 2 etasje. Laminat på gulv. Tapet og plater på vegger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv har helning på 5 mm i kjøkken og 17mm i spisestue.
20 mm helning på gulv i gang og på soverom i 2 etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteins pipe og peisovn i kjeller og ny peisovn i stue..
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Peis stue mot vest.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra 2013 og 2019.

Innvendig har boligen noen eldre furu fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Badegulv er flatt, oppkant på dør med eikelist. Fuktsikring bak eikelist er ukjent.
Fall mot sluk er målt til 30mm i nedsenket dusjnisje.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Wc mot bad.
Ingen fukt ble registrert.

Bad i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv.
Vask og badekar med hånd dusj.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Wc mot bad.
Ingen fukt ble registrert.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Synlig mansjett i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusjhjørne. Ingen fukt ble registrert.

KJØKKEN

Gå til side

Grov kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap.
Det er ingen ventilering fra kjøkken. Ingen ovn eller platetopp.
Ved montering av komfyr må avtrekk monteres.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Kjøkken fra 2012 er montert 2023.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Kjeller. Toalettrom med laminat på gulv, mdf plater på vegger og malt tak.
Vask og wc.

2 etg. Toalettrom belegg på gulv og mdf plater på vegg. Malt tak.
Durgoventil.
Ventil i tak

1 etg. Toalettrom med belegg på gulv, mdf plater på vegger og mat tak.
Wc, vask og varmovn på vegg. Elektrisk avtrekk på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber i 2 etasje.
Vvs er delvis skjult og lite besiktiget.
Det er avløpsrør av plast.
Kloakkpumpe er ny i 2023.
Vvs er delvis skjult og lite besiktiget
Det er avløpsrør av støpejern. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert 3 varmepumper 2022.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg. 2 sikringskap.
Åpent ledningsnett i 2 etasje.
Røykvarsler og brannslukknings apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2012.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Skrånende terreng i hage.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke opplyst om utskifting av vann og avløpsledninger. VA er begrenset kontrollert

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Kjeller er innredet i 2013. Det er ikke fremvist godkjente tegninger. Rom i kjeller er ikke godkjente rom og er søknadspliktige.
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel eller omvendt.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, interntrapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Max høyde fra gulv er 1meter. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømning via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende.

Arealer Gå til side

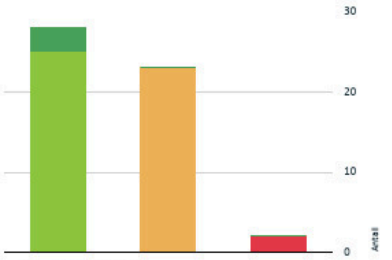
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

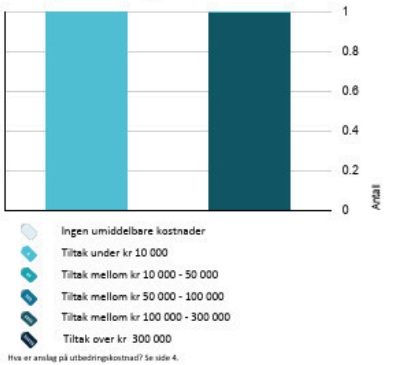
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Ny oppdatering av tidligere rapport.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede.
Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom".
Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.
Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.
Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig

Sammendrag av boligens tilstand

tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Mvh Jørn T Hansen

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad i 2 etg. > Generell — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Eldre vinduer — Gå til side
- Utvendig > Eldre terrassedør. — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører - 2 — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > 1 etg Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 1 Etasje > Grov Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom 2 etg. > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom 1 etg. > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger i kobber — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør i 2 etasje — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ny underpapp på tak mot syd/øst. Enkelte nye lekter nederst på tak i følge eier.

Årstall: 1972 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Taksten.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 2019.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Det er ikke snøfangere på tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Reisverk i veggkonstruksjonen, basert på byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ny kledning, asfalt vindtett og utlekking med musebånd på sydvegg. Enkelte kledningsbord er skiftet på andre vegger.
Malt utvendig 2019. Noe gjenstående malerarbeid.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved omkledning bør det krysslektes og monteres musebånd bak kledning på eldre vegger.



Stående kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.
Loft er noe etterisolert, men all isolasjon bør legges på plass.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.



Loft fra kottdør.



Loft.



Lite lufting i skråhimling.



Fuktskjolder rundt pipe.

TG 2 Eldre vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på bad i 2 etasje er vanskelig å åpne.
3 koblede vinduer i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Vindu på bad bør repareres.



3 eldre koblede vinduer.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i pvc i kjeller fra 2013.
Nyere vinduer i 1 og 2 etasje er fra 2019 i følge eier.



Vinduer 2019.

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



PVC kjellervinduer.



Terrassedør.

TG 2 Eldre terrassedør.

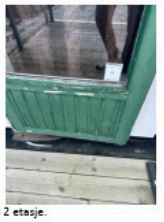
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1971 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tid for utskifting nærmer seg.



Slitasje i terrassedør i 2 etasje.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere veranda i 2 etasje med spaltegulv og glassrekkverk.

Veranda utenfor stue med beslag over bod og beiset spaltegulv. Malt stakittrekkverk. Veranda er delvis overbygd og markise er montert.

Pergola med belegningsstein i hage.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk i 1 etasje er under 100cm høyde og noe behov for maling.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe malerarbeid bør regnes med.



Veranda utenfor stue.



Pergola i hage.

Tilstandsrapport



Veranda med glassrekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp med skifer til inngang.

Trapp i treverk til veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til inngang uten rekkverk.



Trapp til veranda uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, mdf panel og trepanel.
Kjeller er innredet i 2013. laminat på gulv og mdf plater på vegger.
1 etasje er oppgradert ca 2019 med laminatgulv og malte/tapetserte vegger.
Enkelte rom er pusset opp i 2 etasje. Laminat på gulv. Tapet og plater på vegger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv har helning på 5 mm i kjøkken og 17mm i spisestue.
20 mm helning på gulv i gang og på soverom i 2 etasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Skjevheter i gang gulv i 2 etasje.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteins pipe og peisovn i kjeller og ny peisovn i stue..

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Peisovn i stue.



Peisovn i kjeller.



Pipe på loft.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Peis stue mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



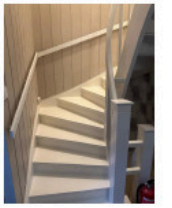
Hulltaging og fuktmåling i vegg.

TG 2 Innvendige trapper

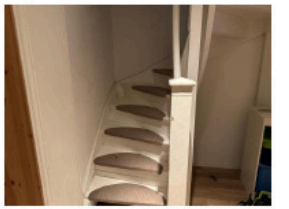
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trapp til kjeller er bratt.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp til 2 etasje.



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen eldre furu fyllingsdører.

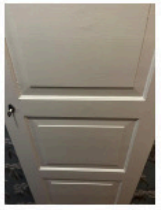
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justering av dører er utført i følge eier.
Dører er malt etter befaring av takstmann.



Eldre dør.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra 2013 og 2019.



Malte innerdører.

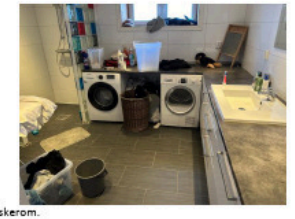
VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad/vaskerom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Badegulv er flatt. 10 mm fall i dusjnisje. Flislagt oppkant under dør.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig mansjett i sluk.



Sluk i dusjnisje.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot dusjhjørne. Ingen fukt ble registrert.



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

2 ETASJE > BAD I 2 ETG.

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv.
Vask og badekar med hånd dusj.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

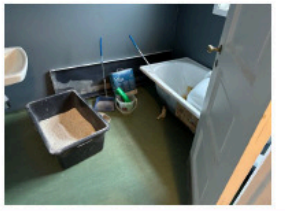
Bad antatt fra 1970 tallet med belegg på gulv.
Samt var oppbygging av våtrom 1997 eller før ikke, iht dagens oppbygging med fuktsjikte og fall til sluk m.m. Våtrom etablert før 1997 er derfor ikke utført for dagens bruk med følgende risiko for vannskade. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

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

TG er satt på grunnlag av at våtrom ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:
Vannpåkjenningene på vegger og golv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan badet brukes. Det er også stor forskjell på vannpåkjenningene der det er dusjkabinett i forhold til der det dusjes direkte mot vegger og golv. Generelt har påkjenningene økt de siste tiårene på grunn av dusjing direkte på golv og vegger og hyppigere og mer langvarig dusjing. Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på golv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre bad.

2 ETASJE > BAD I 2 ETG.

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Wc mot bad. Ingen fukt ble registrert.

Tilstandsrapport



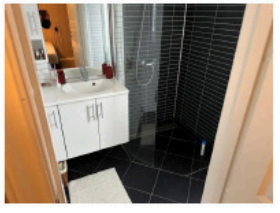
Hulltaging og fuktmåling i vegg.

1 ETASJE > 1 ETG BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad.

1 ETASJE > 1 ETG BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1 ETASJE > 1 ETG BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Badegulv er flatt, oppkant på dør med eikelist. Fuktsikring bak eikelist er ukjent.
Fall mot sluk er målt til 30mm i nedsenket dusjnisje.

1 ETASJE > 1 ETG BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i dusjhjørne.

1 ETASJE > 1 ETG BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > 1 ETG BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk avtrekk.

1 ETASJE > 1 ETG BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Wc mot bad. Ingen fukt ble registrert.

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

1 ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

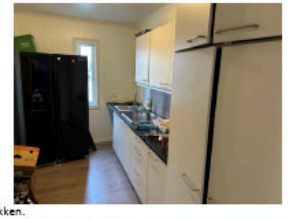
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen ventilering fra grov kjøkken. Ingen ovn eller platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved montering av komfyr må avtrekk monteres.



Grovkjøkken.

1 ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Ingen ovn eller platetopp.
Ved montering av komfyr må avtrekk monteres.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Kjøkken fra 2012 er montert 2023.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

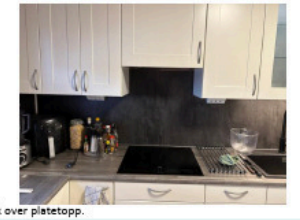


Kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk over platetopp.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM KJELLER.

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med laminat på gulv, mdf plater på vegger og malt tak.
Vask og wc.



Toalettrom.

2 ETASJE > TOALETTROM 2 ETG.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom belegg på gulv og mdf plater på vegg. Malt tak.
Durgoventil.
Ventil i tak

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom



Ventil i tak.

1 ETASJE > TOALETTROM 1 ETG.

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, mdf plater på vegger og mat tak.
Wc, vask og varmovn på vegg. Elektrisk avtrekk på vegg.

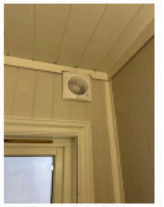
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilrist i vindu mangler. Ende på foring er ikke malt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bemerkninger bør ferdigstilles.





Manglende ventilrist og maling av vindusforing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger i kobber

Innvendige vannledninger er av kobber i 2 etasje.
Vvs er delvis skjult og lite besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Eldre røropplegg i 2 etasje.

TG 1 Vannledninger

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Vannskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Kloakkpumpe er ny i 2023.
Vvs er delvis skjult og lite besiktiget



Kloakkpumpe i kjellerbod.

TG 2 Avløpsrør i 2 etasje

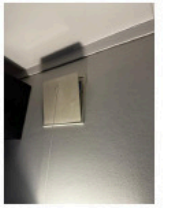
Det er avløpsrør av støpejern. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Ventil i vegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert 3 varmepumper 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Vvtank på 300 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Kloakkpumpe i kjellergulv er ny i følge eier.

Tilstandsrapport



Kloakkpumpe i kjellergulv.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg. 2 sikringskap.
Åpent ledningsnett i 2 etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på kjøkken i 1 etasje.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Levetid på et elektrisk anlegg avhenger av flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det anbefales alltid elektrisk
    kontroll på anlegg som ikke innehar dokumentasjon.

Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er nyere 5 år eller nyere. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.



Sikringsskap 1 etasje.

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringsskap i kjeller.

TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

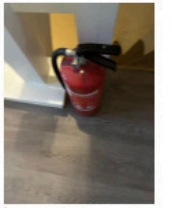
Røykvarsler og brannslukknings apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

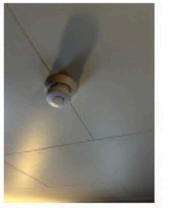
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Dreneringsplate med topplist på grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kun mindre sprekk ble registrert i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekk har ingen konstruksjonsmessig betydning.



Mindre sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng i hage.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



Terrengfall mot bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke opplyst om utskifting av vann og avløpsledninger. VA er begrenset kontrollert

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bør kontrolleres hos kommunen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje fra 1987 med stående kledning og shingel på tak.
Plassbygget takverk.
Garasje har støpt gulv, vippeport med port åpner og bod dør.
Vegger i bindingsverk står på ringmur av leca. Sprekk i ringmur.
Garasjebygg er romslig og vil være funksjonell i flere år frem i tid med normalt vedlikehold.
Garasje var fullstablet og lite besiktiget.

Aneks



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks fra 1993 med nyere shingel på tak. Stående kledning
Bygd på støpte søyler.
Belegg på gulv, malt panel på vegger og himlinger.
Klinke på dør må settes i stand. Et sprekt glass i vindu. Behov for maling i bunn av søyler og dør bør males.
Anneks er brukt som bod.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

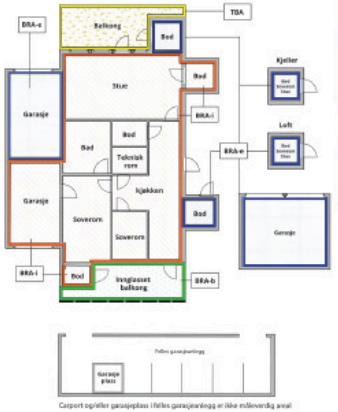
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	113			113	
2 Etasje	58			58	
Kjeller	100	22		122	
SUM	**271**	**22**			
SUM BRA	**293**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang , Gang , Toalettrom 1 etg., Soverom , 1 etg Bad , Gang 2, Grov Kjøkken , Stue , Spisestue , Kjøkken		
2 Etasje	Trapperom , Gang , Bod , Bod 2, Soverom , Soverom 2, Toalettrom 2 etg., Bad i 2 etg., Kott , Kott 2		
Kjeller	Trapperom , Peisstue , Bod , Teknisk rom , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang , Toalettrom kjeller.	Bod utvendig.	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kjeller er innredet i 2013. Det er ikke fremvist godkjente tegninger. Rom i kjeller er ikke godkjente rom og er søknadspliktige. Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel eller omvendt.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, interntrapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Max høyde fra gulv er 1meter. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømning via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradering utvendig og innvendig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i kjeller er ikke godkjente rømningsvinduer.
Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m (§ 7-27 fig. 13). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,5 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Aneks

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		**17**			

SUM BRA	**17**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	247	46
Garasje	0	25
Aneks	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2023	Jørn T. Hansen	Takstingeniør
	Anne Helene Vollen	Kunde
06.1.2025	Jørn T. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	60	83		0	923.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valhallvegen 10

Hjemmelshaver
Vollen Anne Helene Gjærum, Vollen Ole Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert boligområde

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.12.2023		Fremvist		Nei
Egenerklæring	04.12.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.12.2023		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjeneysteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Valhallvegen 10, 3715 SKIEN
Gnr 60 - Bnr 83
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/RU1012

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Skien & Porsgrunn

Oppdragsnr.
24-0207/23

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Marius Vollen	Anne Helene Gjærum Vollen

Gateadresse
Valhallvegen 10

Poststed	Postnr
SKIEN	3715

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 1

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 92836990

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 24-0207/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Kjeller og bad ble total renovert av forrige eier. Egenerklæringsskjema fra forrige eier er det opplyst at Rørlegger Thomas vestegaard, Hvitsand elektro og Grenland bygg og tak har utført fagarbeidet
Arbeid utført av: Grenland bygg og tak

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Skal være fagmessig utført

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet kloakpumpe juli 2023
Arbeid utført av: Rørlegger Thomas Westergaard

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tatt alder i betraktning av hus, så er det noen skjevheter

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Hvitsand Elektro ble brukt av forrige eier. El-Vis elektro ble brukt til renovering av kjøkken. Johansen elektro ble brukt til billader
Arbeid utført av: Hvitsand Elektro, El-Vis elektro, Johansen elektro

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ble montert 2021

Document reference: 24-0207/23

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

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ja, kledning ble delvis byttet i 2019, samt vinduer.

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 24-0207/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0207/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Marius Vollen	421ea01a142e991bb7d080e 4191f7301897a54c0	17.01.2025 10:44:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Helene Vollen	ead6ae1199cd647ea1e7e01a 48be6460bb42987a	18.01.2025 08:38:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24-0207/23

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

nets

Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valhallvegen 10 3715 SKIEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Veg
- KpBestemmelseOmråde
- KpStøyGrense
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Arealbruksgrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Hensyn landskap
- Rød sone iht T-1442
- Veg - Nåværende
- Eiendomsteig
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Stitrapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Gul sone iht T-1442
- Friområde- Nåværende

- 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

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3807 - Skien kommune	**60**	**83**	**0**	**0**	Valhallvegen 10, 3715 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplan (25.5.2023)	666.21m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (25.5.2023)	923.81m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (25.5.2023)	923.81m^2
Flomfare	Kommuneplan (25.5.2023)	923.81m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

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

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Ja

KOMMENTARFELT:

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 83	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valhallvegen 10 3715 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Målt grenselinje
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Stitrapp
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Trapp
- Høydekurve
- Matrikkelnummer
- Usikker grenselinje
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Frittstående mur
- Veg
- Sport- og idrettsplass
- Kommunalveg gatenavn.

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

Valhallvegen 10

Nabolaget Bergsland/Lagmannshøgda - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	**15 min** 1.1 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 336 elever, 21 klasser	**19 min** 1.4 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	**21 min** 1.5 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 275 elever, 13 klasser	**19 min** 1.4 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 92 elever, 6 klasser	**22 min** 1.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	**22 min** 1.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	**7 min** 2.7 km

Offentlig transport

Fylkeshuset Linje P4, P5	**5 min** 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, R55	**12 min** 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**50 min**

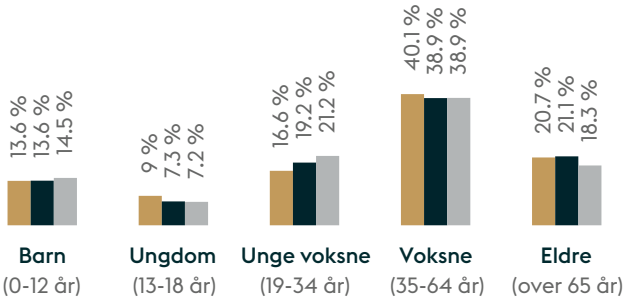
Barnehager

Gjerpenshavna barnehage (1-5 å... 78 barn	**8 min** 0.6 km
Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	**11 min** 0.8 km
Gustavas Hage barnehage (1-5 å... 45 barn	**15 min** 1.1 km

Dagligvare

Joker Duestien	**10 min**
Kiwi Risingveien	**11 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergsland/Lagmannshøgda	812	373
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Bergsland fotballbane	7 min
Brekkeby videregående	7 min
SKY Fitness Skien	15 min
Nr1 Fitness Skien	17 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her



> I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør nfør vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
> *Margareth, Rogaland*

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med Söderberg & Partners

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: 24-0207/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Valhallvegen 10 3715 SKIEN

Betegnelse: Gnr 60, bnr 83 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no