

Lensmannsvegen 14A



Velkommen til

Lensmannsvegen 14A



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

SKIEN – GIMSØY

Lettstelt og påkostet enebolig med sentral beliggenhet.
Skiftet tak, vinduer, kledning mm.

Prisantydning	3 190 000,-
Omkostninger	81 130,-
Totalpris	3 271 130,-
BRA-i	168 kvm
Totalt BRA	174 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1961

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


14 A





Kort fortalt

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet på Gimsøy, med gangavstand til skole, barnehage, Herkules kjøpesenter og nærbutikk(Kiwi). Det er god bussforbindelse, kort avstand til Fritidsparken og kun et par km. til Skien sentrum. Rikt utvalg av restauranter og serveringssteder på populære Tømmerkaia som er en liten spasértur unna.

- Skiftet tak, kledning og vinduer i 2013.
- Innvendig gradert med lyse farger, og pent kjøkken med åpen kjøkkenløsning mot stuen. Flislagt bad, separat toalettrom og 2 soverom. Det er også innredet to rom i 2. etasje (disse er ikke bruksendret hos kommunen).
- Full kjeller med svært god oppbevaringsplass.
- Stor sydvendt terrasse. Denne kan utvides mot vest om ønskelig.
- Tomten er flat og lettstelt, og har god parkering.

Arealer og innhold

BRA-i:	168 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	174 kvm
TBA:	29 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 29 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

Frittstående bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, baderom og toalettrom

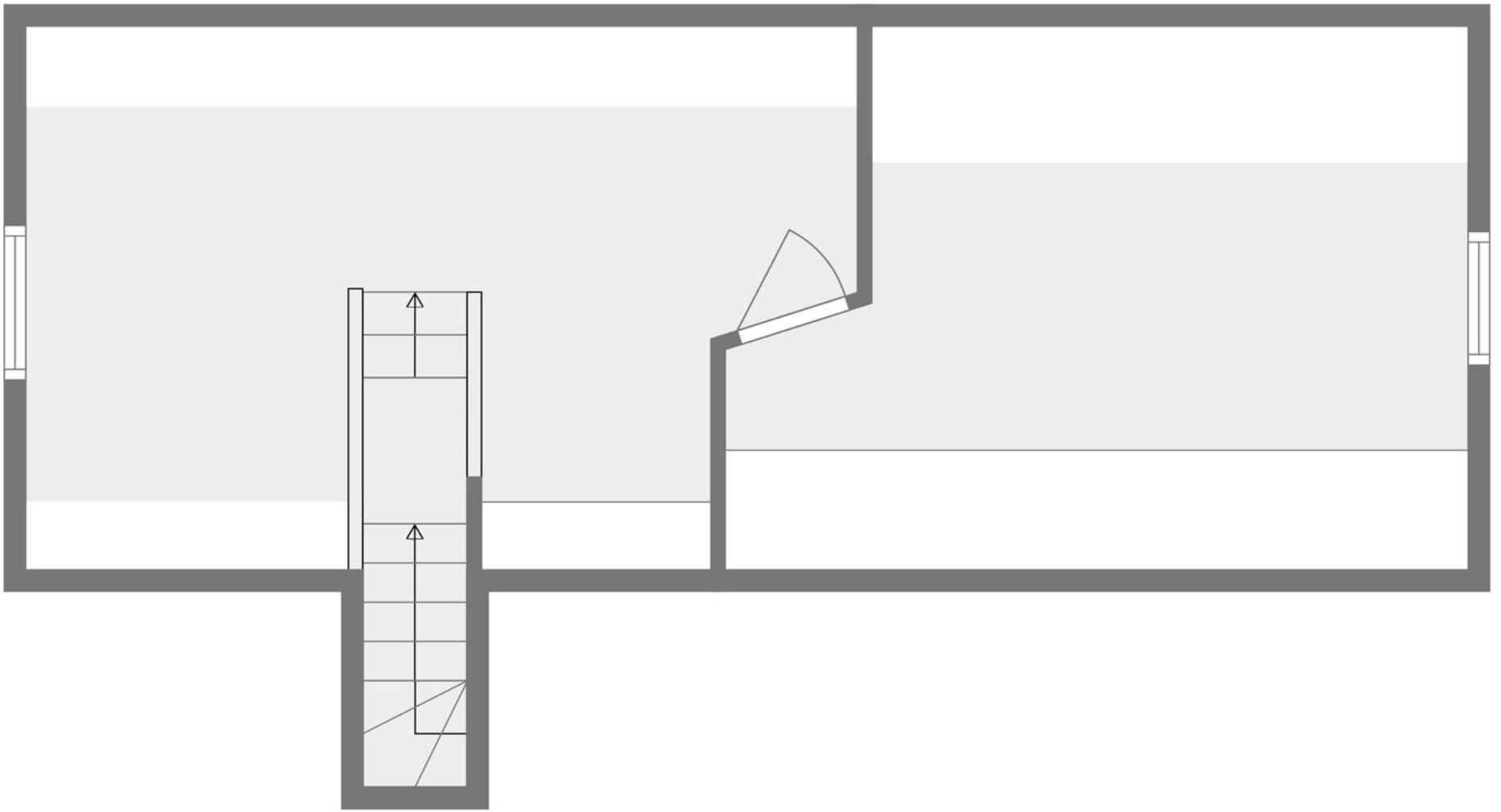
2. etasje: Innredet loftstue og soverom, men disse er ikke bruksendret hos kommunen og følgelig ikke godkjent til varig opphold.

U. etasje: Uinnredet kjeller med boder og vaskekjeller. Stort potensiale.

Frittstående bod.



Planskisse hovedplan



Planskisse loftsetasje



Planskisse kjeller





























































Informasjon

Lensmannsvegen 14A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0170/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lensmannsvegen 14A, 3732 SKIEN
Gnr 300, bnr 2589 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Jorunn Synøve Kjenslie

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 271 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 290 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 168 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 174 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 29 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

Frittstående bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, baderom og toalettrom
2. etasje: Innredet loftstue og soverom, men disse er ikke bruksendret hos kommunen og følgelig ikke godkjent til varig opphold.
U. etasje: Uinnredet kjeller med boder og vaskekjeller. Stort potensiale.
Frittstående bod.

Standard

Stuen er lys, luftig og hyggelig, med god plass til sofagruppe og spisestue. Store vinduer gir fint med lys inn i rommet. Varmepumpe gir god oppvarming i tillegg til vedovn. I 2. etasje er det loftstue med god plass til sofa og mediemøbler.

Hyggelig kjøkken som har innredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass og godt med arbeidsplass på benkeflater. Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger. Det er praktiske plater på vegg ved kjøkkenvasken.

Det er 2 soverom på hovedplan i denne eneboligen, og hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og har frittstående garderobeskap. Soverom 2 har plass til enkeltseng og tilhørende soveromsmøbler. Inneholder frittstående garderobeskap. Det er innredet loft, men dette er ikke bruksendret hos kommunen.

Pent baderom med baderomsplater på vegger, fliser på gulv, med varmekabler. Hvit baderomsinnredning med god oppbevaringsplass i dype skuffer og høyskap. Overliggende heldekkende servant, samt overhengende speilskap og belysning. Dusjkabinett. Separat toalettrom med gulvstående toalett og vegghengt servant. Vaskekjeller med opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

Parkering

Parkering i gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

*Høst 2013: Oppussing av kjøkken.
*Høst 2013: Varmepumpe montert i stuen av elektriker (Elkjøp).
*Høst 2013: Oppussing av bad og loft. Snekker Jan Petter Weber og Jonas Lunde, fra Porsgrunn.
*Høst 2013: Nye vinduer i 3 av rommene i kjelleren.
*2015: Graving og legging av ny vannledning og hovedkran til huset. Utført av Grenland rør.
*Høst2016(okt.): Kloakk-og dreneringsrør, graving og bytting til nye rør fra grunnmuren på huset til ca 20 meter mot kommunens påkoblingspunkt i krysset (Lensmannsvegen/Stathellegata). Utført av entreprenør Nils Thorbjørn Lindgren hos «Vidar Lindgren» Skien, og rørlegger Thomas Solli Bråten hos «Gass og rørservice as» Porsgrunn.
*Høst 2023 (okt.): Kjerneboring/montering av 4 lufteventiler i kjelleren, av «Nordskog multibygg as» Knut Nordskog.
*Høst 2023(okt.): Koblet fra nedløpsrøret fra takrennene, slik at de ikke går inn i

dreningsrøret i bakken men ut på plenen. Rørlegger Thomas Solli Bråten, «Gass og rørservice as».
*Høst 2023(nov.): Nye rør/kloakkrør lagt under grunnmuren og inn i huset. Ny inspeksjonsluke, og nytt rør fra toalettet og ned til luken. Utført av rørlegger Thomas Solli Bråten «Gass og rørservice as».

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er utført arbeid på bad/våtrom, Jan Petter Weber/Jonas Lunde, Porsgrunn. Oktober/november 2013. Jeg har ikke mottatt dokumentasjon og det er heller ikke lagt inn i Boligmappa.
- Totalrenoverte huset i 1. etasje innvendig og utvendig: Audun Lia, i Lia Bygg as. Både ved inngang og ved stue er nåværende treterrasser bygd over gammel inngangstrapp i betong og en terrasse i betong på stuesiden. På stuesiden har det resultert i at kjellerdør er blitt sperret. Bod: Jonas Lunde, Porsgrunn.
- Ingen drenering gjort.
- Har samsvarserklæring på 2017: Elektro4: tilkobling av jordledning på vannrør. Morten Tovslid/Milorad Miki Cvijeti. Mangler her: 2013: Løberg Elektroinstallasjon as, Erik Løberg (elektriker).
- 2015: Graving og legging av ny vannledning og hovedkran til huset. Utført av Grenland rør, Runar Lid.
- Høst 2016 (okt.): Kloakk-og dreneringsrør, graving og bytting til nye rør fra grunnmuren på huset til ca. 20 meter mot kommunens påkoblingspunkt i krysset (Lensmannsvegen/Stathellegata). Utført av entreprenør Nils Thorbjørn Lindgren hos «Vidar Lindgren» Skien, og rørlegger Thomas Solli Bråten hos «Gass og rørservice as» Porsgrunn.
- Høst 2023 (okt.): Koblet fra nedløpsrøret fra takrennene, slik at de ikke går inn i dreningsrøret i bakken men ut på plenen. Rørlegger Thomas Solli Bråten, «Gass og rørservice as».
- Høst 2023 (nov.): Nye rør/kloakkrør lagt under grunnmuren og inn i huset. Ny inspeksjonsluke, og nytt rør fra toalettet og ned til luken. Utført av rørlegger Thomas Solli Bråten «Gass og rørservice as».
- Høst 2025 (06-08.10.2025): "Olimb Rørfornying". Fornying av avløps-/kloakkrør v/ Ronny Omlandsseter/Hans Lunde.
- Isolert og kledd loft, delt i to med dør, nye vinduer i gavlvegg, utført av Weber bygg
- Tilstandsrapport tilsier drenering som ikke følger dagens standard. Etter installasjon av ventiler har en del av fuktigheten blitt borte slik at "kjellerlukta" er borte.
- Vinduer i kjeller har som tilstandsrapport tilsier, sine mangler. De har dog fungert, selv om et ikke lar seg åpne fullstendig.
- Ser noen sprekker på øst- og vestsiden av grunnmur. Vet ikke om de er gjennomgående.
- Alt av gamle soilrør er skiftet, med unntak av fra sluk i vaskerom til nedløp fra toalett.
- Varmepumpe (fra 2013) er nok på tampen av sin levetid.
- I følge tilstandsrapport 2025 er loft ikke godkjent som oppholdsrom. Kjeller er ikke innredet og har kun vært brukt som
bod.
- Det har vært utfordringer med avløp som nå antas reparert som følge av rørfornying (Olimb). Lensmannsvegen 14A og B har delvis felles avløp, som hos kommunen er registrert med at begge deler på utgifter koblet til avløp. Men rørfornyingen er i sin helhet dekket av selger.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 27.06.2017

Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

Byggemåte

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

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Huset er opprinnelig fra 1961 og fremstår som helt og godt vedlikeholdt. Det er utført oppgradering av takkonstruksjon, taktekking, ytterpanel og de fleste vinduer og dører i 2013. Arbeidet er utført av tidligere eier som var faglært tømrer. Nåværende eier har fortsatt det gode vedlikeholdsarbeidet i hennes tid i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Terrasse
- Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti
- Vinduer og dører: TG2
- Takkonstruksjon
- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad i 1. etasje
- Øvrig: Radon
- Øvrig: Gammel kjellertrapp

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Drenering
- Våtrom: Vaskerom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming

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

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12-13.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 233,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig eller tertialvis etter eiers ønske.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 8458,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 602,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1716,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 635 348,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 541 393,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

KLP

Polisenr: 72796829

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av TV og internett fra Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 432 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet uteområde, med solrike og hyggelig uteplasser på veranda mot syd. Frokostplass på veranda ved inngangsparti. Eiendommen er ellers pent beplantet med diverse prydbusker, trær og blomsterbed. Gjerde i tomtegrenser.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlig og godt etablert boligområde på Gimsøy i Skien. Det er kort avstand til skoler, barnehager, matbutikker, Sykehuset Telemark, Herkules kjøpesenter, Skien Fritidspark m.m. Gode bussforbindelser fra Porsgrunnsvegen til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager

Barnehager

Gimsøy barnehage 0.2 km

Klosterskogen barnehage 0.9 km

Trekløveren barnehage 1.3 km

Skoler

Moflata barneskole 1.5 km

Gimsøy ungdomsskole 0.4 km

Telemark toppidrett ungdomsskole 1.5 km

Telemark toppidrettsgymnas 1.5 km

Skien videregående skole 1.1 km

Hjalmar Johansen vgs 1.4 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 2. mars 1960.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Regplan for et omr. ved Porsgrunnsvn omkr Niels Juelsgt - Lensmannsvn-Gimsøy skole-Bamblevn-Nomevn", datert 9.5.1980, og er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Bestemmelse om vann/kloakkledning.
Tinglyst 03.01.2014 - Dokumentnr: 4411
Eier av gnr/bnr 300/2589 (Lensmannsvegen 14a) samtykket til at eier av gnr/bnr 300/5241 (Lensmannsvegen 14b) kan koble seg på eksisterende avløpsledning. Dette medfører felles vedlikeholdsansvar fra påkoblingspunkt til kommunalt nettverk.

Bestemmelse om vann/kloakkledning.
Tinglyst 21.01.2013 - Dokumentnr: 54228
Gnr/bnr 300/2589 (Lensmannsvegen 14a) har rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr/bnr 300/5241 (Lensmannsvegen 14b). Dette er tinglyst som en heftelse på gnr/bnr 300/5241 og kan ikke slettes uten samtykke fra Skien kommune.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 300/2575 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. 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum – estimert til kr. 45 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. med megler tilstede kr. 2 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - ekstra oppmøte kr. 990,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 830,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Lensmannsvegen 14A

Nabolaget Klosterfossen/Kristiansro - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.)	**18 min**
445 elever, 22 klasser	1.5 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.)	**22 min**
322 elever, 18 klasser	1.9 km
Lunde barneskole (1-7 kl.)	**5 min**
461 elever, 26 klasser	2.4 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl....	**6 min**
347 elever, 21 klasser	2.8 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	**5 min**
382 elever, 21 klasser	0.4 km
Skien videregående skole	**13 min**
1100 elever, 40 klasser	1.1 km
Hjalmar Johansen vgs.	**16 min**
75 elever	1.4 km

Offentlig transport

Gimsøy	**2 min**
Linje M2, M2N	0.2 km
Skien stasjon	**8 min**
Linje RE11, RX11, R55	3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**48 min**

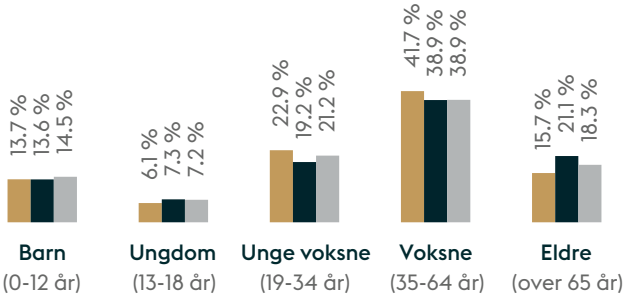
Barnehager

Gimsøy barnehage (1-5 år)	**6 min**
64 barn	0.5 km
Klosterskogen barnehage (1-5 å...	**10 min**
47 barn	0.9 km
Trekløveren barnehage (0-5 år)	**16 min**
53 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Gimsøy	**2 min**
Rema 1000 Gimsøy	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klosterfossen/Kristiansro	703	364
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

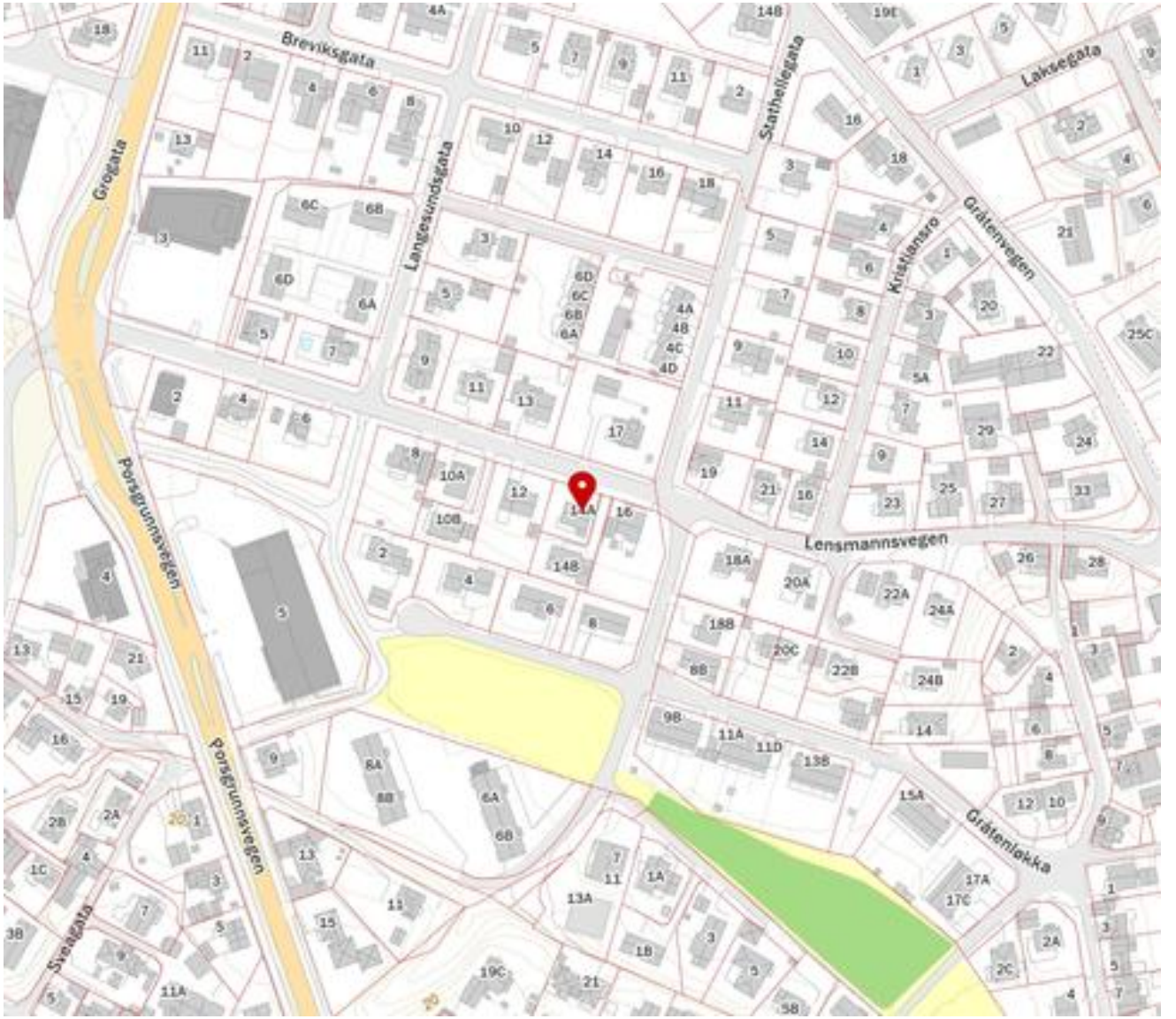
Sport

Gjemsøsletta	4 min
Gimsøy skole - gymsal	5 min
SATS Klosterøya	12 min
HEIA Treningssenter	18 min

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. okt. 2025

Oppdragsnummer
24-0170/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lensmannsvegen 14A, 3732 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Jorunn Synøve Kjenslie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. oktober 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 72796829
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jan Petter Weber/Jonas Lunde, Porsgrunn. Oktober/november 2013.

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

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke mottatt dokumentasjon og det er heller ikke lagt inn i Boligmappa.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte huset i 1. etasje innvendig og utvendig: Audun Lia, i Lia Bygg as. Både ved inngang og ved stue er nåværende treterrasser bygd over gammel inngangstrapp i betong og en terrasse i betong på stuesiden. På stuesiden har det resultert i at kjellerdør er blitt sperret. Bod: Jonas Lunde, Porsgrunn.

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

Eventuell kommentar: Ingen drening gjort.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mangler her: 2013:Løberg Elektroinstallasjon as, Erik Løberg (elektriker). Har samsvarserklæring på 2017: Elektro4: tilkobling av jordledning på vannrør. Morten Tovslid/Milorad Miki Cvijeti.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *2015: Graving og legging av ny vannledning og hovedkran til huset. Utført av Grenland rør, Runar Lid. *Høst2016(okt.): Kloakk-og dreneringsrør, graving og bytting til nye rør fra grunnmuren på huset til ca 20 meter mot kommunens påkoblingspunkt i krysset (Lensmannsvegen/Stathellegata). Utført av entreprenør Nils Thorbjørn Lindgren hos «Vidar Lindgren» Skien, og rørlegger Thomas Solli Bråten hos «Gass og rørservice as» Porsgrunn. *Høst2023(okt.): Koblet fra nedløpsrøret fra takrennene, slik at de ikke går inn i dreningsrøret i bakken men ut på plenen. Rørlegger Thomas Solli Bråten, «Gass og rørservice as». *Høst2023(nov.): Nye rør/kloakkrør lagt under grunnmuren og inn i huset. Ny inspeksjonsluke, og nytt rør fra toalettet og ned til luken. Utført av rørlegger Thomas Solli Bråten «Gass og rørservice as». *Høst2025 (06-08.10.2025): "Olimb Rørfornying". Fornying av avløps-/kloakkrør v/ Ronny Omlandsseter/Hans Lunde.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Isolert og kledd loft, delt i to med dør, nye vinduer i gavlvegg, utført av Weber bygg

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ikke dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bolig har ikke noe av dette.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført i min tid, siden dette området i Skien ikke er belastet med radon.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad/toalett i første etasje har ikke vist noe av dette. Vaskerom i kjeller har som tilstandsrapport tilsier, fungert i sin nåværende form uten problemer

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke blitt avdekket avvik på noe av dette, ved årlige inspeksjon av Grenland Brann og Redning iks. Sist utført 19.06.2025 og 05.02.2025 av Roger Vanebo Lindestad.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport tilsier drenering som ikke følger dagens standard. Etter installasjon av ventiler har en del av fuktigheten blitt borte slik at "kjellerlukta" er borte

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinduer i kjeller har som tilstandsrapport tilsier, sine mangler. De har dog fungert, selv om et ikke lar seg åpne fullstendig

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ser noen sprekker på øst- og vestsiden av grunnmur. Vet ikke om de er gjennomgående.

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

Ja

Beskriv: Ja, grundig beskrevet tidligere. Alt av gamle soilrør er skifte, med unntak av fra sluk i vaskerom til nedløp fra toalett

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe (fra 2013) er nok på tampen av sin levetid

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Kun tilstandsrapporter for salget av eiendommen i 2013 og 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved salget i 2013

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

Ja

Beskriv: I følge tilstandsrapport 2025 er loft ikke godkjent som oppholdsrom. Kjeller er ikke innredet og har kun vært brukt som bod

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært utfordringer med avløp som nå antas reparert som følge av rørfornying (Olimb). Lensmannsvegen 14A og B har delvis felles avløp, som hos kommunen er registrert med at begge deler på utgifter koblet til avløp. Men rørfornyingen er i sin helhet dekket av selger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0170/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kjenslie, Jorunn Synøve	**2025-10-08**

Identifikasjon

bankID Kjenslie, Jorunn Synøve

Signicat

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

Lensmannsvegen 14 A
3732 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1961
BRA: 168 m^2
BRA-i: 168 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	19	2	0

Supertakst
GNR: 300 BNR: 2589
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Lensmannsvegen 14 A
3732 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36577

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglrør i grunnen. Kunnskapen og materialer ikke var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er over 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.
Takvann er ledet vekk fra grunnmur vil rør og slange.

Det er på befaringsdagen synlige fuktmerker og salt/kalk utslag på innvendig mur.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen fungerer ikke som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Kjelleren fungerer til en viss grad med dagens bruk tross mangel på fuktsikring.

Lufting er særs viktig ivaretas, det kan monteres inn en avfukter for kjellere.
Det er dette tiltaket det er satt kostnadsestimat på.

Ved endret bruk av rom under terreng må det utføres større tiltak.
For å få en tørr kjeller må boligen dreneres og fuktsikres.
Dette er et betydelig kostbart tiltak og vil komme på et sted rundt 300 000.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom med betonggulv og fall til soilsluk. Malte murvegger og malt panel i himling.
Rommet er naturligventilert og er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagskum i plast.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen (gulvet).
Det er ikke tettesjikt på gulv eller vegg, løsning med soilsluk er utdatert.

Konsekvensene av en vannlekkasje vil være begrenset da rommet ligger i kjeller og det er fall mot sluk.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av NS3600 krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur av murte betongblokker. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser.
Det er registrert mindre sprekker og avvik. Ingen vesentlige skader som indikerer bevegelser i grunn.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter, grunnmur og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.
Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
Rommene kan ventileres via klaffventiler i mur, miljøet i kjelleren oppleves ikke som betydelig fuktig.
Det er målt moderat med fukt i takpaneler inne i bod mot sør.

Anbefalte tiltak

Om det ønskes en tørr kjeller ville det beste alternativet være å drenere boligen på nytt. Med tanken på bruken av rommene kan ny eier selv vurdere behovet for dette. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet. Det er viktig å følge med på trevirke for symptomer på råte, utlufting av fuktighet er særs viktig. Til opplysning vil ventileringsbehovet endre seg med årstider.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Konstruksjonen har skjevheter som trolig er på grunn av svak fundamentering i jord. Rekkverket er skjevt og har høyde 0,9 m. Overflater er slitte

Anbefalte tiltak

Terrassen fungerer til sitt formål tross skjevheter.
Tiltak med oppretting vil være etter ny eiers ønske og behov.

Det er påregnelig med overflatebehandling og utskiftninger, utvendige terrasser av tre har en brukstid på 20-40 år.

Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Oppsummering

Ingen svekkelser utover normal slitasje.
Rekkverk på repos er 0,9 m og tilfredsstiller krav, rekkverk i trapp er under 0,8 m og er lavere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør heves iht. krav.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer med koblet glass og tredør har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.
Omramming utvendig på nyere vinduer er mangelfull og uten fuging i overgang mur/vindu. Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Gamle vinduer og dør i kjeller bør byttes, byttede vinduer bør fuges og ferdigstilles utvendig.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner, med sperrer, bærende knevegger og rupanel som undertak.

Kaldt loft med tilgang via luker i knevegg. Bærende konstruksjon har høy alder, det er observert eldre fuktmerker og sverte nederst på undertak ned mot raft (overgang tak/vegg). Sperrer står med avstand på over 60cm. Isolert med opprinnelig glassvatt i bjelkelag og med ca 100 mm mineralull i knevegg med vindsperre. For øvrig er det ikke påvist vesentlige fuktskader eller skjevheter/nedbøyninger på treverk.
Loftet er ventilert fra gesimser og via spalter etablert mot undertak samt ventiler i gavler.
Det er utført gode tiltak i 2013.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert symptomer på fuktskader på befaringsdagen, tilstandsgrad er satt med tanke på alder, fuktmerker og sverte i undertak ved raft.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke montert snøfangere rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2 på grunn av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe av teglstein. Vedovn er montert i stuen.
Det er feieluke på loft og sotluke i kjeller. Pipa er helbeslått over tak.

Det er registrert noe panel mot pipestokk og noen knekte ildstein inne i ovn. Pipen har ingen Ingen tildekkede sider.
Det er fremvist rapport fra tilsyn utført i 2025 uten merknader.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Knekte ildstein inne i ovn bør byttes ut.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Det er gulvmontert toalett, servant på bærejern med automatisk blandebatteri og panelovn på veggen.

Rommet er i høy grad fungerende og har ingen påviste skader utover fuktmerker i bunnen av dørblad.

Anbefalte tiltak

Rommet har naturlig ventilering gjennom klaffventil og ingen tilluft under dørblad.
Det anbefales å installere avtrekksvifte på rommet samt å etablere tilluft.

Trapp

Oppsummering

Trapp av malt tre til loft, svingtrapp av malt tre til kjeller.
Trappene avviker fra vanlig trappeformel og er bratte å gå i.
Rekkverket på toppen av loftstrapp er under 0,9m og det mangler håndrekke på vegg.
Kjellertrapp har lavt rekkverk med store åpninger og mangler håndrekke på vegg.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre tiltak slik at trappen følger forskrift og er sikker for barn og personer som skal bruke trappen.

Avløpsrør

Oppsummering

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, stikkledning av soil fra byggetid, samt noe nyere plast fra vei og inn i kjeller.
Til opplysning er nabo koblet på samme stikkledning til kommunalt system.

Avløpsrør av plast og eldre soil. Stakeluke er plassert i kjeller og det er lufting av systemet over tak.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder på eldste deler.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av soil er 50 år, brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av nyere plast.

Boligens vannrør er av kobber fra byggeår.
Vannrør i kjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering.
Inntak av hovedvann i plastrør i kjeller. Inntaket har påmontert fungerende stoppekran.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.
Gjennomsnittlig brukstid for kobberrør er 50 år, det settes TG2 når over halvparten av denne tiden er nådd.

Anbefalte tiltak

Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Alder tilsier at det vil være behov for tiltak og utskiftninger i fremtiden.

Vannrør må isoleres i rom for å unngå kondens.

Elektrisk

Oppsummering

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

Sikringsskap fra byggeår plassert i trapp til 2. etasje. 230V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Innmaten er byttet i 2013 etter eiers opplysninger.

Annlegget er oppgradert og virker fungerende, det er ikke gitt opplysninger på vesentlige mangler.
Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon av alle oppgraderinger.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er montert med innedel i stuel. Varmepumpe er montert i ca 2013.
Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år, over halvparten av brukstid er oppnådd og det gis TG2.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannstank montert på vaskerom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2005.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på de fleste oppholdsrom.
Oppholdsrom på loft har ikke klaffventil eller spalter i vindu for ventilering.
Kun åpning av vindu for ventilering av oppholdsrom gir etter krav i NS3600 TG2.

Anbefalte tiltak

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

Våtrom: Bad i 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Trolig smøremembran fra 2013 med synlig membran i sluk. Ingen negative observasjoner med tettesjiktet.

Det er registrert avvik på montering av baderomsplater. Monteringsveiledning er ikke fulgt, det er ikke fuget mellom bunnskinne og plate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett, følge med på overflater for symptomer på utettheter og sørg for god avrenning til avløp og sluk.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

Øvrig: Gammel kjellertrapp

Oppsummering

Trappen er bygget igjen med terrasse og er ikke lenger i bruk. Det er innsig av vann og ingen sluk i bunn av trapp. Trelem har fuktskade og det er skader i betongtak, puss og isolasjon (treull) har løsnet, noe armering er synlig og rusten.

Anbefalte tiltak

Forholdet bør utbedres. Vann bør ledes vekk slik at ikke konstruksjonsdeler fuktskades mer.
Ventilering bør etableres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er byggetegninger fra 1960 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Kjeller, det er noe vanskelig å tyde plantegninger men disse ser ut å stemme med dagens bruk.
1. etasje, stemmer med dagens bruk.
Loft (2. etasje), det finnes ikke ikke plantegninger over etasje og innredning er utført etter byggeår.
Rom på loft er ikke godkjent for opphold.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av loftet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.10.2025	**10.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Jorunn Synøve Kjenslie** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lensmannsvegen 14 A, 3732 Skien**

Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**300**	Bruksnr:	**2589**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1961** - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.
Huset er opprinnelig fra 1961 og fremstår som helt og godt vedlikeholdt. Det er utført oppgradering av takkonstruksjon, taktekking, ytterpanel og de fleste vinduer og dører i 2013. Arbeidet er utført av tidligere eier som var faglært tømrer. Nåværende eier har fortsatt det gode vedlikeholdsarbeidet i hennes tid i boligen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Kjerneboring og montering av lufteventiler kjeller. Frakobling av taknedløp på gammelt drensrør i bakken, slik at takvann blir ledet ut på terreng. Nytt avløpsrør fra grunnmur og inn i huset, med påført stakeluke.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	168	168	0	0	29
Frittstående bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**174**	**168**	**6**	**0**	**29**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	70	70	0	0	0
1. etasje	77	77	0	0	29
Loft	21	21	0	0	0
Totalt m²	**168**	**168**	**0**	**0**	**29**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	70	11	59	Gang og vaskerom.	4 bodrom.
1. etasje	77	77	0	Vindfang, gang, 2 soverom, toalettrom, bad og kjøkken/stue m/spisekrok.	
Loft	21	21	0	Loftstue og soverom.	
Totalt m²	**168**	**109**	**59**		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		Bod.
Totalt m²	**6**	**0**	**6**		

Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en terrasse og et repos ved inngangspartiet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bygningen har ingen fungerende fuktsikring/drenering.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglrør i grunnen. Kunnskapen og materialer ikke var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er over 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.
Takvann er ledet vekk fra grunnmur vil rør og slange.

Det er på befaringsdagen synlige fuktmerker og salt/kalk utslag på innvendig mur.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen fungerer ikke som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren fungerer til en viss grad med dagens bruk tross mangel på fuktsikring.

Lufting er særs viktig ivaretas, det kan monteres inn en avfukter for kjellere.
Det er dette tiltaket det er satt kostnadsestimat på.

Ved endret bruk av rom under terreng må det utføres større tiltak.
For å få en tørr kjeller må boligen dreneres og fuktsikres.
Dette er et betydelig kostbart tiltak og vil komme på et sted rundt 300 000.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.2 Grunnmur og fundament







Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur av murte betongblokker. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser.
Det er registrert mindre sprekker og avvik. Ingen vesentlige skader som indikerer bevegelser i grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.

6.3 Rom under terreng



Bodrom med lufteventil i mur.



Fuktskjolder på mur i bod.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren inneholder bodrom, vaskerom og et oppholdsrom. Gulv er av betong. Yttervegger av pusset mur. Himling av trepaneler.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Eier har malt vegger og himling og etablert et oppholdsrom.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

Fundamenter, grunnmur og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.
Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
Rommene kan ventileres via klaffventiler i mur, miljøet i kjelleren oppleves ikke som betydelig fuktig.
Det er målt moderat med fukt i takpaneler inne i bod mot sør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om det ønskes en tørr kjeller ville det beste alternativet være å drenere boligen på nytt. Med tanken på bruken av rommene kan ny eier selv vurdere behovet for dette. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet. Det er viktig å følge med på trevirke for symptomer på råte, utlufting av fuktighet er særs viktig. Til opplysning vil ventileringsbehovet endre seg med årstider.



Det er målt moderat med fukt i takpanel.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Type	Terrasse
Vegghengt terrasse av impregnert tre. Bjelkelag er opplagret på eldre betongkonstruksjon samt betong søyler fundamentert i jord. Spaltegulv og rekkverk av impregnert tre. Enkel trapp til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2013	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Konstruksjonen har skjevheter som trolig er på grunn av svak fundamentering i jord. Rekkverket er skjevt og har høyde 0,9 m. Overflater er slitte

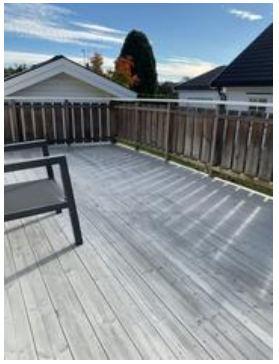
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassen fungerer til sitt formål tross skjevheter.
Tiltak med oppretting vil være etter ny eiers ønske og behov.

Det er påregnelig med overflatebehandling og utskiftninger, utvendige terrasser av tre har en brukstid på 20-40 år.



Betongsøyler er fundamentert i jord.





6.5 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



Type	Annet
Inngangsparti med repos og enkel trapp til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Ingen svekkelser utover normal slitasje.
Rekkverk på repos er 0,9 m og tilfredsstiller krav, rekkverk i trapp er under 0,8 m og er lavere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør heves iht. krav.



6.6 Vinduer og dører: TG2



Kjellervindu fra byggeår.

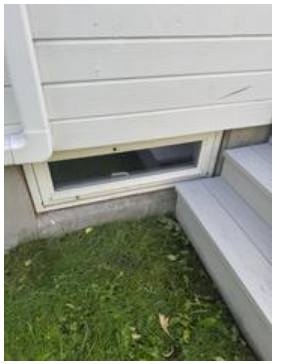


Eldre ytterdør i kjeller.

Beskrivelse
2 stk originale kjellervinduer og kjellerdør. 2 stk Kjellervinduer med 2- lags isolerglass som trolig er fra 2013.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja
Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**
Vinduer med koblet glass og tredør har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard. Omramming utvendig på nyere vinduer er mangelfull og uten fuging i overgang mur/vindu. Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Gamle vinduer og dør i kjeller bør byttes, byttede vinduer bør fuges og ferdigstilles utvendig.



Byttede vinduer i kjeller er ikke fuget utvendig.



6.7 Vinduer og dører: TG1







Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass som er fra 2013. Ytterdør av malt HDF med 2-lags glassfelt. Terrassedør av tre med 2- lags glass fra 2013.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Vindusbelistning bør etableres med dryppkant.
Det er ikke registrert forhold som er i behov for større tiltak. Normalt ettersyn og vedlikehold er påregnelig.

Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Det er registrert manglende dryppkant mot beslag på vindusbelistning, det anbefales å skjære lister på skrå med 8-10mm glippe mot beslag.
Dette er anbefalt for å hindre fuktopptrekk og sprekker, slik at levetid på trelister økes.



Belistning mangler dryppkant.

6.8 Yttervegger



Fasader fremstår som hele og fungerende.
Konstruksjonen er noe enkelt rehabilitert uten utlekting, etterisolering og med gammel vindsperre.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterpanel er etter opplysninger i tidligere salgspapirer byttet i 2013.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-1

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som ikke hadde isolasjon.
I tidligere salgspapirer er det opplyst at veggene er isolert i hulrom i 2013, trolig med 100-150mm mineralull.
Det er ikke byttet vindsperre da det er beholdt original tynn svartpapp.
Isolasjonsevnen til yttervegger er noe begrenset og det kan gi en noe redusert energiøkonomisering.

Utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt.
Veggene har luftespalter med musesperre.

Utvendige paneler fremstår uten vesentlig slitasje.



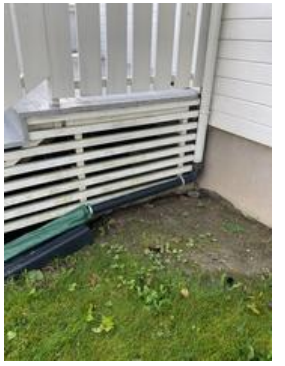
Tynn gammel svartpapp, luftespalte og musesperre.

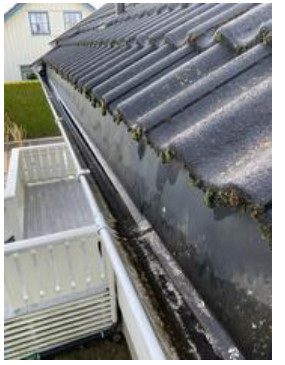
6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør/slanger. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.





6.10 Takkonstruksjon



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

Isolert knevegg, åpen isolasjon bør dekkes til med vindduk.



Sverte i undertak og sperrer, men ingen målt fukt.



Luftespalter i skråtak.

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner, med sperrer, bærende knevegger og rupanel som undertak.

Kaldt loft med tilgang via luker i knevegg. Bærende konstruksjon har høy alder, det er observert eldre fuktmerker og sverte nederst på undertak ned mot raft (overgang tak/vegg). Sperrer står med avstand på over 60cm. Isolert med opprinnelig glassvatt i bjelkelag og med ca 100 mm mineralull i knevegg med vindsperre. For øvrig er det ikke påvist vesentlige fuktskader eller skjevheter/nedbøyninger på treverk.
Loftet er ventilert fra gesimser og via spalter etablert mot undertak samt ventiler i gavler.
Det er utført gode tiltak i 2013.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert symptomer på fuktskader på befaringsdagen, tilstandsgrad er satt med tanke på alder, fuktmerker og sverte i undertak ved raft.



Ventiler i gavler for utlufting.

6.11 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2013 etter opplysninger i tidligere salgspapirer.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taket er fra 2013, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Jeg observerte slitasje på vindskier og normal slitasje etter alder på takstein. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.
For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.



6.12 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke montert snøfangere rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2 på grunn av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid er det ikke isolasjon og fuktsperre mot grunn. Etasjeskiller for 1, og 2. etasje er tradisjonelle trebjelkelag som trolig har isolering etter etableringstid.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Det er målt med nivelleleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.
Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.

6.14 Ildsted/Skorstein



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



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

Pipe av teglstein. Vedovn er montert i stuen.
Det er feieluke på loft og sotluke i kjeller. Pipa er helbeslått over tak.

Det er registrert noe panel mot pipestokk og noen knekte ildstein inne i ovn. Pipen har ingen Ingen tildekkede sider.
Det er fremvist rapport fra tilsyn utført i 2025 uten merknader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Knekte ildstein inne i ovn bør byttes ut.





6.15 Kjøkken



Overflater og innredning

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





Rester etter mindre fuktskade, det er ikke målt fukt på befaringsdagen.



Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Gulver er av parkett, vegger av panelplater, med glassplate på vegg bak oppvaskkum.
Himling er av malte plater.

Innredning fra IKEA. Fonter av malt MDF montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn og opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er lagt opp til komfyrvakt over koketopp. Det er ikke etablert lekkasjesikring under oppvaskkum.

Kjøkkenet har i hovedsak normal slitasje og bruksmerker. På vegg ved benkeplate over oppvaskmaskin er det rester etter en mindre fuktskade, det samme er på skrog ned mot gulv.
Det bør utføres lokal utbedring.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Over kokesone er det montert ventilator med stålhette og utlufting via yttervegg.
Det er lagt opp til komfyrvakt over kokeplate.

Ventilator fungerer ved enkel test med papirark.



6.16 Lovlighet

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

Det er byggetegninger fra 1960 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Kjeller, det er noe vanskelig å tyde plantegninger men disse ser ut å stemme med dagens bruk.
1. etasje, stemmer med dagens bruk.
Loft (2. etasje), det finnes ikke ikke plantegninger over etasje og innredning er utført etter byggeår.
Rom på loft er ikke godkjent for opphold.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av loftet.

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

Det foreligger byggetillatelse av bolig fra 02.03.1960. I dokumentet står det at ferdigattest er sendt 09.05.1962.
I kommunens arkiver er det registrert at boligen har ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Det er gulvmontert toalett, servant på bærejern med automatisk blandebatteri og panelovn på veggen.

Rommet er i høy grad fungerende og har ingen påviste skader utover fuktmerker i bunnen av dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet har naturlig ventilering gjennom klaffventil og ingen tilluft under dørblad.
Det anbefales å installere avtrekksvifte på rommet samt å etablere tilluft.

6.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

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

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trapp av malt tre til loft, svingtrapp av malt tre til kjeller.
Trappene avviker fra vanlig trappeformel og er bratte å gå i.
Rekkverket på toppen av loftstrapp er under 0,9m og det mangler håndrekke på vegg.
Kjellertrapp har lavt rekkverk med store åpninger og mangler håndrekke på vegg.

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







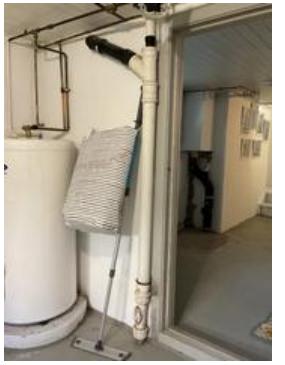
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre tiltak slik at trappen følger forskrift og er sikker for barn og personer som skal bruke trappen.

6.19 Avløpsrør







Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

De fleste av gamle soilrør er byttet ut med plast innvendig.
Det er eldre soilrør fra vei og ut til kommunalt, det er utført rørfornying av Olimb på gamle soilrør i 2025.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, stikkledning av soil fra byggetid, samt noe nyere plast fra vei og inn i kjeller.
Til opplysning er nabo koblet på samme stikkledning til kommunalt system.

Avløpsrør av plast og eldre soil. Stakeluke er plassert i kjeller og det er lufting av systemet over tak. Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder på eldste deler. Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av soil er 50 år, brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.20 Vannledninger





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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av nyere plast.

Boligens vannrør er av kobber fra byggeår.
Vannrør i kjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering.
Inntak av hovedvann i plastrør i kjeller. Inntaket har påmontert fungerende stoppekran.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid. Gjennomsnittlig brukstid for kobberrør er 50 år, det settes TG2 når over halvparten av denne tiden er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Alder tilsier at det vil være behov for tiltak og utskiftninger i fremtiden.

Vannrør må isoleres i rom for å unngå kondens.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført følgende : -Montering av kjøkken i 2013, rehabilitering av bad i 2013. Ingen dokumentasjon. - Tilkobling av jordledning på vannrør, utført av elektro fire 2017. Tilhørende samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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

Sikringsskap fra byggeår plassert i trapp til 2. etasje. 230V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Innmaten er byttet i 2013 etter eiers opplysninger.

Annlegget er oppgradert og virker fungerende, det er ikke gitt opplysninger på vesentlige mangler. Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon av alle oppgraderinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innedel har produksjonsår 2013 og er høyst sannsynlig montert 2013-2014.

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpen har ukjent servicehistorikk.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe er montert med innedel i stuel. Varmepumpe er montert i ca 2013.
Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år, over halvparten av brukstid er oppnådd og det gis TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank montert på vaskerom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2005.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på de fleste oppholdsrom.
Oppholdsrom på loft har ikke klaffventil eller spalter i vindu for ventilering.
Kun åpning av vindu for ventilering av oppholdsrom gir etter krav i NS3600 TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

6.25 Våtrom: Bad i 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet er etter eiers opplysninger rehabilitert i 2013 av fagfolk, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran.

Rommet har varmekabler og flislagte overflater på gulv. Vegger har sokkelflis og monterte baderomsplater.
Himlingen er av smartpanel med monterte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Knusningsskade på gulvflis.



Det er ikke fuget mellom bunnskinne og ende på plater.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Overflater fremstår uten det skader og avvik. Vindu er plassert i våtsone men det er ingen synlige fuktskader. Dusjkabinett skåner overflater for direkte vannsprut. Enkelte gulvflis har mindre knusningsskade.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Trolig smøremembran fra 2013 med synlig membran i sluk. Ingen negative observasjoner med tettesjiktet.

Det er registrert avvik på montering av baderomsplater. Monteringsveiledning er ikke fulgt, det er ikke fuget mellom bunnskinne og plate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett, følge med på overflater for symptomer på utettheter og sørg for god avrenning til avløp og sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap og dusjkabinett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Ventilasjon



Vindu i våtsone men ingen skader.



Gulvet har fall som vil føre lekkasjevann til sluk.



Vanntett oppkant av membran på dørterskel.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei



Synlig tettesjikt i sluk.



Ingen målt fukt i tilstøtende vegg.

6.26 Våtrom: Vaskerom





Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerom med betonggulv og fall til soilsluk. Malte murvegger og malt panel i himling.
Rommet er naturligventilert og er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagskum i plast.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen (gulvet).
Det er ikke tettesjikt på gulv eller vegg, løsning med soilsluk er utdatert.

Konsekvensene av en vannlekkasje vil være begrenset da rommet ligger i kjeller og det er fall mot sluk.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av NS3600 krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.27 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Gulvet er hovedsakelig av parkett med noe belegg i vindfang.
Vegger er av malte panelplater.
Himlinger er hovedsakelig av malte plater og smartpanel.

2. etasje:
Gulvet er av lakkert furu.
Vegger er hovedsakelig av panelplater.
Himlinger er av smartpanel.

Innerdører er av lette fyllingsdører med speil og uten pakning i karm, glassdør til vindfang og stue.
De fleste dører fungerer greit og har normal bruksslitasje.

Oppsummering av øvrig TG-1

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.
Det er registrert behov for justering av enkelte dører.

6.28 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

6.29 Øvrig: Frittstående bod

Beskrivelse

Frittstående uisolert bod oppført i enkle konstruksjoner. Gulv av Vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Det er montert enkle dører i tre. Lufting i gesims.

Boden fungerer til sitt formål.

6.30 Øvrig: Gammel kjellertrapp



Beskrivelse

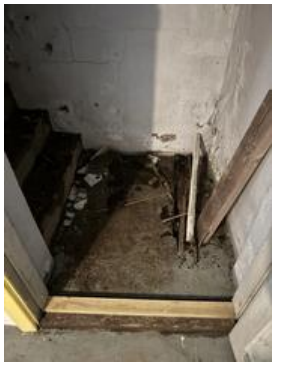
Original kjellertrapp av støpt betong og med trelem i overkant.

Oppsummering av øvrig TG-2

Trappen er bygget igjen med terrasse og er ikke lenger i bruk. Det er innsig av vann og ingen sluk i bunn av trapp. Trelem har fuktskade og det er skader i betongtak, puss og isolasjon (treull) har løsnet, noe armering er synlig og rusten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet bør utbedres. Vann bør ledes vekk slik at ikke konstruksjonsdeler fuktskades mer. Ventilering bør etableres.





6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2589/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2589/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Velkommen til

Nordvik
Skien og Porsgrunn

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

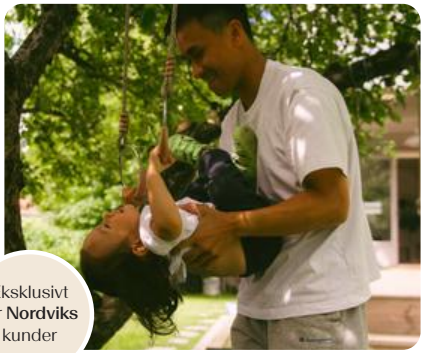
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0170/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lensmannsvegen 14A 3732 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 2589 (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