NORDVIK

Erik Munks veg 10

4 soverom | 179 kvm | Enebolig



Velkommen til

Erik Munks veg 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
36	Om boligen
45	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
94	Nabolagsprofil
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv familiebolig med 4 soverom og 2 bad. Barnevennlig, rolig og landlig.

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**108 590,-**
Totalpris	**4 408 590,-**
BRA-i	**179 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Hedda Lindgren v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Erik Munks gate 10. En innholdsrik og flott familievennlig enebolig beliggende i et meget attraktiv og tilbaketrukket området på Bratsberg. Bratsberg er et populært og barnevennlig område med gangavstand til de aller fleste fasiliteter. Kort vei til barnehager og skoler (Bratsbergkleiva barneskole / Skauen skole og Menstad Ungdomsskole) samt flere fritidstilbud i nærområdet som bla. idrettsanlegg (Storm), flotte turområder, ridesenter, skiløyper vinterstid m.m. På tomten kan du nyte nydelige solforhold og flott utsikt mot hyggelig gårdslandskap. Barnevennlig tomt med god plass til ballspill og lek Dette er et godt sted å bo - velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 100 kvm



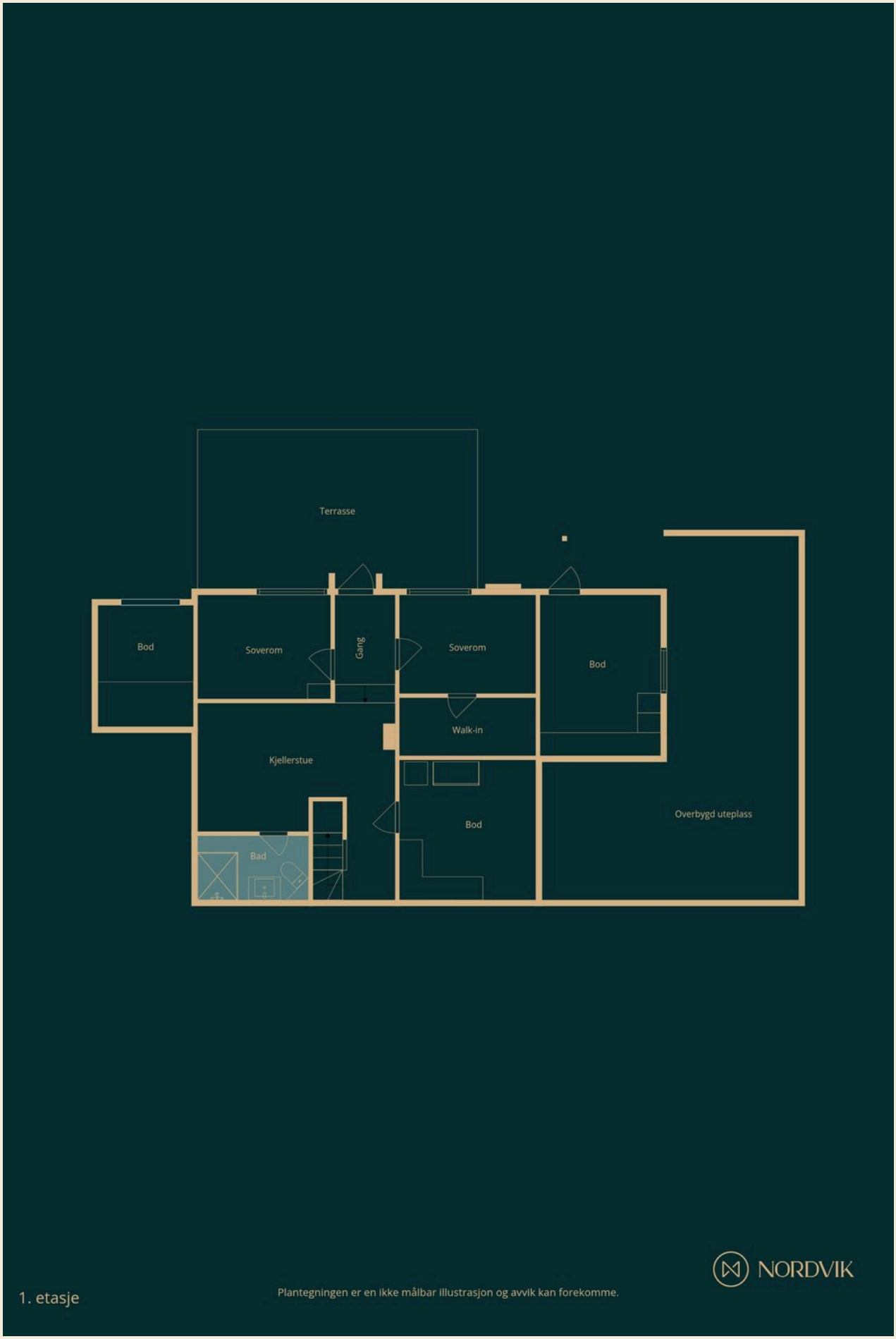
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 88 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 88 kvm










CAPUTO
Semola
























EST 1863
OLD TOWN
CLOCKS
LONDON




















Klyper
GRUNDIG





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0202/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Erik Munks veg 10, 3714 SKIEN
Gnr 63, bnr 406 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Kristian Ekholt
Linda Ekholt

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 428 290,- (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
1957

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 179 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 217 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 68 kvm. Gang m/inngangsdør, 2 soverom, bad, gang m/trapp, bod og garderobe
BRA-e: 20 kvm. Hobbyrom
Total BRA: 88 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entrè, bad, kjøkken, stue og vindfang m/trapp
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 100 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Gang og 2 soverom
Total BRA: 29 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. TBA omfatter arealer av terrasser, balkonger, overbygde inngangspartier og markterrasser som er delvis overbygde eller frittstående, men tilknyttet boligens/leilighetens fasader. Underetasjen har et TBA-areal mot øst på ca. 35 m². Terrassen i 1. etasje utgjør til sammen ca. 82 m², hvorav ca. 14 m² er takoverbygd og innredet som en delvis åpen utestue med ensidig takfall. Utestuen er utstyrt med vedfyrt pizzaovn. Enkel utvendig lagerbod med ensidig takfall, tekket med sveiset papp. Boden er en enkel lagringsbod som er medregnet i boligens BRA -e, og er oppmålt til ca. 8 m²

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter)

Innhold
1. Etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og stue m/utgang terrasse. Garasje.
Loft: Gang og 2 soverom.
Underetasje: Gang, 2 soverom, gang m/trapp, bod, garderobe og bad. Hobbyrom.

Standard
Hedda Lindgren v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Erik Munks veg 10. En innholdsrik og familievennlig enebolig på Bratsberg. Her bor man i et etablert og rolig område, med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig transport, dagligvare m.m. Dette er et godt sted å bo - velkommen til visning!

Fra hyggelig inngangsparti stiger man inn i romslig entrè. Her er det skyvedørsgarderobe og mulighet for ytterligere oppvaring for yttertøy og sko. Svært praktisk for storfamilien. Fra entrè er det videre adkomst til stue og kjøkken, samt bad. I vindfang er trapp opp til 2. etasje og ned til kjeller.

Fra entrè kommer man inn til boligens innbydende og romslige oppholdsrom, med god plass til å innrede med flere definerte soner. Rommet er i dag innredet med spisestue i tilknytning til kjøkkenet og tv-stue. Her er det rikelig av plass til en romslig sofagruppe og tilhørende mediemøblement. Rommet er innredet med moderne vedovn, som sammen med varmepumpen sørger for en svært god varme og atmosfære i vinterhalvåret. Fra stuen er en utgang til terrasse som strekker seg fra øst til vest.

Kjøkkenet ligger i en sosial og åpen løsning ut mot spisestuen. Kjøkkenet byr på en delikat og moderne kjøkkeninnredning fra 2014, med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er god oppbevaringsplass i over- og underskap, samt godt med arbeidsplass på benkeflater. Praktisk kjøkkenøy for ekstra oppbevaring og arbeidsplass, samt spisesplass. Integrerte hvitevarer som medfølger: komfyr, platetopp og kjøleskap. Det er avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin, som medfølger.

Baderommet i hovedetasjen er lyst og romslig, fra 2005. Rommet er utstyrt med servantinnredning, speil, dusjkabinett og toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Det er ellers flislagte vegger og gulv, med varmekabler, og mekanisk avtrekk. Baderommet i kjeller er nytt i 2017, med moderne fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør.

I denne koselig familieboligen er det 4 soverom. Soverommene i underetasjen er av god størrelse, og lar seg enkelt innrede med dobbeltseng. I tilknytning til hovedsoverommet er det inngang til garderoberom/walk-in closet. I boligens 2. etasje er det to soverom med god plass til seng, nattbord og garderobeløsninger. Disse rommene passer utmerket som ungdomsrom.

Kjellerstuen fremstår som et praktisk rom for barnefamilien og har god plass til flere sittegrupper. Kjellerstuen er ikke bruksendret hos Skien kommune, og derfor ikke godkjent for varig opphold. Kjellerstuen blir ikke godkjent fordi krav til dagslys ikke er ivaretatt.

Det er gode oppbevringsmuligheter i bodrom i kjeller.

Parkering
Parkering i garasje og gårdsplass. Det er montert lader for elbil.

Modernisering og påkostninger
Kjøkken ble nytt i 2014, samtidig åpnet vi stue og kjøkken.
Kjeller oppusset med varmekabler, kjellerstue, bad og to soverom i 2020.
Ny veranda med pergola, vedfyrt pizzaovn og glassrekkverk i 2022.
Nye vinduer i 1. og 2. etasje i 2021.
Balkongdør i 2021.
Nytt vann og avløp til huset fra nytt anlegg på komunaltomt i 2020. Satt da inn vannmæler og rørirør i kjelleren.
Nytt inngangsparti med yttervegger og dør i 2022.
Opparbeidelse av uteområdet ved å gruslegge rundt huset og under veranda i 2025.
Ny åpning og garasjeport, samt lader til el-bil inne i garasjen 2019.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Utført både faglært og ufaglært arbeid på bad/våtrom i eiers eller tidligere tid. Bad i 1. etasje ble laget av eier i 2005. Bad i kjeller ble laget i 2017 med egeninnsats fra eier, strøm av elektrikerfirma og rør av rørlegger
- Sluk i 1. etasje ble gjort av tidligere eier i 2005. Membran, fliser og sluk ble gjort av eier etter retningslinjer på hvordan dette skal utføres
- Egeninnsats av tidligere eier og nåværende eier på de to badene gjør at det ikke finnes dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp
- Taket ble byttet av tidligere eier i 2006, ufaglært
- Drenert under veranda ved inngangsparti av eier, ufaglært
- Installert El-billader av Elektro 4 i 2016. Lagt varmekabler i kjeller. Lagt opp til strøm til bad i kjeller og la ny jordskinne til anlegget i 2017 av Elektro Team.
- Det er gjort ufaglært og faglært arbeid på vann og avløp: Utvendig vann og kloakk ble gravd opp og byttet i 2020 ut til kommunale ledninger av GS Maskin. Ny stoppekran og vannmåler installert i 2020 av Telerør. Innvendige kloakkrør byttet og oppgradert av eier i 2017. Byttet alle vannrør i kjeller til rør i rør med fordelerskap frem til overgang 1. etasje av rørlegger/egeninnsats
- Endret rom innvendig til inngangsparti, soverom i kjeller, kjellerstue og bad i kjeller. Tiltaket var ikke søknadspliktig
- Nytt kjøkken (Ikea) i 2014, egeninnsats
- Etterisolert yttervegg mot Gjerpensdalen i 2014, egeninnsats
- Malt huset utvendig i 2015, egeninnsats
- Etterisolert yttervegger i 2. etasje 2016, egeninnsats
- Nye vinduer i 1. - 2. etasje og balkongdør i 2021, byttet

glass i 2025 pga feil
- Kjøkkenvindu skal byttes nå i 2026 (sendt inn reklamasjon og venter på glass skal bli produsert og satt inn), gjort av faglært med egeninnsats
- Ny veranda i 2021, tømrer K. Karsten
- Ny varmepumpe i 2020 installert av TLV varmepumpe
- Ny garasjeport i 2022, egeninnsats
- Ny peis i 2022, egeninnsats
- Ny ytterdør og kledning inngangsparti i 2023, egeninnsats
- Litt saltutslag i kjeller i bunn av trappen, og takstmann målte høy fuktutslag på samme vegg inne i bod
- Sprekker i mur på utsiden av garasjen
- Ferdigattest på verandaen er sendt av eier Juli 2026. Bruksendring på kjellerrom er sendt til kommunen av eier i juli 2026

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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:

Enebolig med tilbygget garasje, oppført i Siporex-blokker eller tilsvarende med pussede fasader. Boligen har en sentral beliggenhet med gode solforhold. Planløsningen omfatter i dag fire soverom, to bad, et romslig kjøkken samt en nyere terrasse, som strekker seg langs to sider av boligen. Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklima, varmeisolasjon, lydforhold og utførelse av våtrom er strengere enn de kravene som gjaldt da boligen ble oppført. Det samme gjelder enkelte bygningsdeler som er rehabilitert eller oppgradert på et senere tidspunkt. Det er ikke opplyst til bygningssakkyndig om problemer knyttet til skadedyr, maur eller lignende, utover det som eventuelt er omtalt i denne rapporten. For nærmere beskrivelser, vurderinger og eventuelle bemerkninger vises det til de enkelte bygningsdelene under kapittelet Konstruksjoner.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad samt store deler av underetasje
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue 1. etasje
- Øvrig oppvarming er elektrisk med panelovner

Kjente oppgraderinger på boligen fra tidligere eier (Kilde: tidligere selger)
Tak med stein, lekter og takpapp 2006
Takrenner og nedløp nytt 2006
Bad 1. etasje 2005.
Inngangsdører 2004
Nye automatsikringer og inntakssikring 2005.
Belegningsstein 2012

Oppgraderinger av dagens eier:
Nytt kjøkken (IKEA) 2014
Malt boligen utvendig 2015
Etterisolert yttervegg 50 mm loft 2016
Montert el-bil lader 2016
Lagt om vann til rør i rør underetasje 2017
Nytt avløp underetasje 2017
Varmekabler i gulv underetasje (4 rom) samt bad 2017
Nytt bad i underetasje 2017
Varmepumpe stue 1. etasje 2020
Nye vinduer 1. etasje og loft 2021
Ny garasjeport (leddport) 2022
Ny peis stie 1. etasje 2022
Ny inngangsdør og utvendig kledning på inngangsparti 2023
Gruset utvendig gangvei og under terrasse 2025

Enebolig - Byggeår: 1957

Utvendig
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein og diffusjonsåpent undertak av duk, sløyfer og steinlekter av hvitt treverk. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel og tettesikt av duk. Loftet er kombinert kaldt loft (kneloft) og skråhimling. Ytterveggene er oppført som murkonstruksjon (Siporex) med pussede murfasader utvendig, og innforede vegger av tre med innvendige plater eller MDF-panelplater. Tilbygget mot sør er oppført i bindingsverk av tre, etterisolert og utvendig kledd med om i 2023 med liggende panel. Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Dette gjelder stue, bad, kjøkken og begge soverom i 2. etasje. Vinduer i soverom i kjeller har karmer av ukjent alder. Glasset ble byttet i 2009 til 2-

lags glass. Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass i underetasjen og opprinnelig inngang i 1. etasje. Ytterdøren er i treverk med innfelt glassstripe med 2-lags glass, og ble installert i 2023, 1. etasje. Skyvebalkongdøren i stuen er i malt tre med 3-lags isolerglass, montert i 2021. Det er veranda og takterrasse oppført i 2021. På terrassen er det oppført en hagestue i tre. Rekkverk av glass og kasser med blomster er integrert som rekkverk. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Levegg på deler av nord- og østside. Utvendig trapp av impregnert tre oppført i 2021. Rekkverk på én side.

Garasjen er oppført med vegger av pusset lettklinkerblokker, pusset både utvendig og innvendig. Gulvet består av støpt betongplate på grunn.Taket er utført som sperretak med undertak av rupanel og diffusjonsåpen duk som vanntett sjikt. Garasjen har taktekking av betongtakstein.

Innvendig
Gulvet er belagt med laminat. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Kun rom i 1. etasje er kontrollert ved bruk av laser. Boligen har oppnådd en høy alder, hvor dimensjonering av materialer og lastberegning ikke kan sammenlignes med dagens standard. Det må derfor forventes noe skjevhet i etasjeskillerne. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført måling av radon. Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon. Det er mursteinspipe, ny vedovn med glass i stue 1. etasje, installert 2022. Sotluke i underetasje inne i boligen. Rom under terreng: Gulvet er belagt med laminat. Veggene har panelplater av MDF og malte plater. Det er innvendige utforede vegger på deler av grunnmuren i betong/mur. Innvendig er det en malt, lukket tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, samt mellom 1. etasje og loft. Det er malte fyllingsdører innvendig, samt en eldre dør med glatt overflate og glass mot vindfang i 1. etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/Takluker/Overlys underetasje
- Utvendig > Ytterdører
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Utvendig > Rom under terreng (Kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Oppvaskmaskin 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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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:
- Elektrisitet
- Varmepumpe
- Ved

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 500

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 21 644,-pr. 2026

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

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 13 380,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 200,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 862 926,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 451 705,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 81144659

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 887 kvm (Eiertomt)
Lett skrående tomt, opparbeidet med steinlagt gårdsplass, hage og solrike uteplasser. Eiendommen er rikt og pent beplantet med diverse prydbusker, blomsterbed og trær, samt hekk i tomtegrenser. Fra stuen er det utgang til terrasse som strekker seg fra øst til vest. Her kan man sitte i avslappende omgivelser med hyggelig utsikt mot gårdslandskap mot øst. Deler av terrasse er overbygget hvor man kan trekke seg tilbake og nyte lange sommerkvelder. På uteområdet kan man sitte tilbaketrukket uten innsyn og nyte gode solforhold fra morgen til kveld. Denne flotte og solfylte tomten har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig.

Adkomst
Fra Skien følger man Håvundvegen og tar til venstre (i enden av Storms fotballbane) inn på Erik Munks veg. Følg vegen og hold til høyre rundt svingen. Boligen ligger på venstre side rett etter svingen. Boligen er merket med "til salgs" plakat og det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte felles visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en meget attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet, i et veletablert boligområde på Bratsberg. Bratsberg er et populært og barnevennlig område med gangavstand til de aller fleste fasiliteter. Kort vei til barnehager og skoler (Bratsbergkleiva barneskole / Skauen skole og Menstad Ungdomsskole). Det er flere fritidstilbud i nærområdet som bla. idrettsanlegg (Storm), flotte turområder, ridesenter, skiløyper vinterstid m.m. For øvrig er det kort vei til flere dagligvareforretninger som bla Spar (Toppen matsenter) og Kiwi (Frogner matsenter). Gode bussforbindelser fra Håvundvegen til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Barnehagen Gregorius 0.1km
Harmonien Doremi barnehage 0.5km
Kapitelberget natur- og kulturbarnehage 0.8km

Skoler:
Bratsbergkleiva skole 1.1km (Skolekrets)
Skauen kristelige skole 1.5km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 3.1km
Skien videregående skole 3.1km
Menstad ungdomsskole 5km (Skolekrets)

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

oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

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

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

Det foreligger tillatelse til tiltak for to soverom på loft og to soverom i kjeller, datert 18.08.2026.
Det foreligger tillatelse til tilbygg av veranda og fasadeendring, datert 02.07.2021.

Kjellerstuen er ihht originale byggetegninger bod. Rommet er ikke bruksendret eller godkjent av Skien kommune. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslys.

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 Håvundvegen, parsell Stormbanen - Frognerkrysset og tilgr. omr. Bystyrets vedtak: 22.06.94 (egengodkjenning)" datert 22.06.1994, og er regulert til kjørevei, boliger og offentlig friområde.

Eiendommen ligger i området som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, hensyn landskap og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyst heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 63/64 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
Erklæring/avtale, tinglyst 11.01.1849, dokumentnr. 900008
Festekontrakt

Erklæring/avtale, tinglyst 03.08.1940, dokumentnr. 400867
Bestemmelse om stolger/tranformatorkiosk

Rettighet, tinglyst 16.10.1947, dokumentnr. 401978
Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet, tinglyst 16.10.1947, dokumentnr. 401979
Bestemmelse om kloakkledning

Erklæring/avtale, tinglyst 16.01.1951, dokumentnr. 400107
Bestemmelse om kloakkledning og veg

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Ny sikring kr. 545,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Ubegrenset antall + drone kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 124 235,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2026

Ansvarlig megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Erik Munks veg 10 , 3714 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 63, bnr. 406

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1215 **Eiendomsverdi ref nr:** SQ1203

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Hedda Lindgren

HONESTA TAKST AS

D
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tilbygget garasje, oppført i Siporex-blokker eller tilsvarende med pussede fasader. Boligen har en sentral beliggenhet med gode solforhold. Planløsningen omfatter i dag fire soverom, to bad, et romslig kjøkken samt en nyere terrasse, som strekker seg langs to sider av boligen.
Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklima, varmeisolasjon, lydforhold og utførelse av våtrom er strengere enn de kravene som gjaldt da boligen ble oppført. Det samme gjelder enkelte bygningsdeler som er rehabilitert eller oppgradert på et senere tidspunkt.
Det er ikke opplyst til bygningssakkyndig om problemer knyttet til skadedyr, maur eller lignende, utover det som eventuelt er omtalt i denne rapporten.
For nærmere beskrivelser, vurderinger og eventuelle bemerkninger vises det til de enkelte bygningsdelene under kapittelet Konstruksjoner.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad samt store deler av underetasje
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue 1. etasje
- Øvrig oppvarming er elektrisk med panelovner

Kjente oppgraderinger på boligen fra tidligere eier (Kilde: tidligere selger)
Tak med stein, lekter og takpapp 2006
Takrenner og nedløp nytt 2006
Bad 1. etasje 2005.
Inngangsdører 2004
Nye automatsikringer og inntakssikring 2005.
Belegningsstein 2012

Oppgraderinger av dagens eier:
Nytt kjøkken (IKEA) 2014
Malt boligen utvendig 2015
Etterisolert yttervegg 50 mm loft 2016
Montert el-bil lader 2016
Lagt om vann til rør i rør underetasje 2017
Nytt avløp underetasje 2017
Varmekabler i gulv underetasje (4 rom) samt bad 2017
Nytt bad i underetasje 2017
Varmepumpe stue 1. etasje 2020
Nye vinduer 1. etasje og loft 2021
Ny garasjeport (leddport) 2022
Ny peis stie 1. etasje 2022
Ny inngangsdør og utvendig kledning på inngangsparti 2023
Gruset utvendig gangvei og under terrasse 2025

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein og diffusjonsåpent undertak av duk, sløyfer og steinlekter av hvitt treverk.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel og tettesikt av duk. Loftet er kombinert kaldt loft (kneloft) og skråhimling.
Ytterveggene er oppført som murkonstruksjon (Siporex) med pussede murfasader utvendig, og innforede vegger av tre med innvendige plater eller MDF-panelplater.
Tilbygget mot sør er oppført i bindingsverk av tre, etterisolert og utvendig kledd med om i 2023 med liggende panel.
Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Dette gjelder stue, bad, kjøkken og begge soverom i 2. etasje.
Vinduer i soverom i kjeller har karmer av ukjent alder. Glasset ble byttet i 2009 til 2-lags glass.
Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass i underetasjen og opprinnelig inngang i 1. etasje.
Ytterdøren er i treverk med innfelt glassstripe med 2-lags glass, og ble installert i 2023, 1. etasje. Skyvebalkongdøren i stuen er i malt tre med 3-lags isolerglass, montert i 2021.
Det er veranda og takterrasse oppført i 2021. På terrassen er det oppført en hagestue i tre. Rekkverk av glass og kasser med blomster er integrert som rekkverk.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer. Levegg på deler av nord- og østside.
Utvendig trapp av impregnert tre oppført i 2021. Rekkverk på én side.
Garasjen er oppført med vegger av pusset lettklinkerblokker, pusset både utvendig og innvendig. Gulvet består av støpt betongplate på grunn.Taket er utført som sperretak med undertak av rupanel og diffusjonsåpen duk som vanntett sjikt. Garasjen har taktekking av betongtakstein.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Kun rom i 1. etasje er kontrollert ved bruk av laser. Boligen har oppnådd en høy alder, hvor dimensjonering av materialer og lastberegning ikke kan sammenlignes med dagens standard. Det må derfor forventes noe skjevhet i etasjeskillerne.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført måling av radon. Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.
Det er mursteinspipe, ny vedovn med glass i stue 1. etasje, installert 2022. Sotluke i underetasje inne i boligen.
Rom under terreng: Gulvet er belagt med laminat. Veggene har panelplater av MDF og malte plater. Det er innvendige utforede vegger på deler av grunnmuren i betong/mur.
Innvendig er det en malt, lukket tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, samt mellom 1. etasje og loft.
Det er malte fyllingsdører innvendig, samt en eldre dør med glatt overflate og glass mot vindfang i 1. etasje.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Informasjon fra tidligere tilstandsrapport tilsier at rommet er oppført med bruk av

Beskrivelse av eiendommen

egeninnsats, fra tidligere eier.
- Våtrommet har flis på vegg 20x31 cm og himlingsplater (takess) på innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv ca. 30x30 cm, med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
- Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under døren, som sikrer god tilførsel av luft.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er oppført ved bruk av egeninnsats, med unntak av rør- og vanninstallasjoner, som ifølge eier er utført av en kamerat som er rørlegger.
- Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater (Tak-ess) i innvendig tak, samt innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt gulv med fliser i størrelsene 30x30 cm og 4,5x4,5 cm i dusjsonen, med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med glassdør og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er ikke etablert spalte under dør som vil sikre tilføring av luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp i kjøkkenøy, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på bad i underetasjen. Tilførsel av vann er av plast frem til stoppekran og vannmåler.Stoppekran og vannmåler er plassert i gang/oppholdsrom i underetasjen.
Noe kobber er gjenstående til installasjoner i 1. etasje.
Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og ventiler på vegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmepumpe luft til luft, montert ifølge eier i 2020.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på gulv av malt betong, under trapp.
230V anlegg, sikringsskap plassert i trappegang til loft, oppgradert til automatsikringer.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.

Drenering er en skjult konstruksjon. Erfaringsmessig ble det kun brukt drenerende grusmasser, og i enkelte tilfeller drenering med bruk av teglsteinsrør på byggetidspunktet.
Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast.
I 2021 ble grunnmur mot sør drenert og dekket med grunnmursplast i forbindelse med etablering av ny terrasse.
Grunnmuren er av betongstein av typen Siporex, normalt for byggeår ble grunnmuren fundamentert på stripefundamenter av betong. Gulv, støpt plate på grunn.
Forstøtningsmurene er oppført av betongstein mot sør i 2013.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2020, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er fra 2020, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

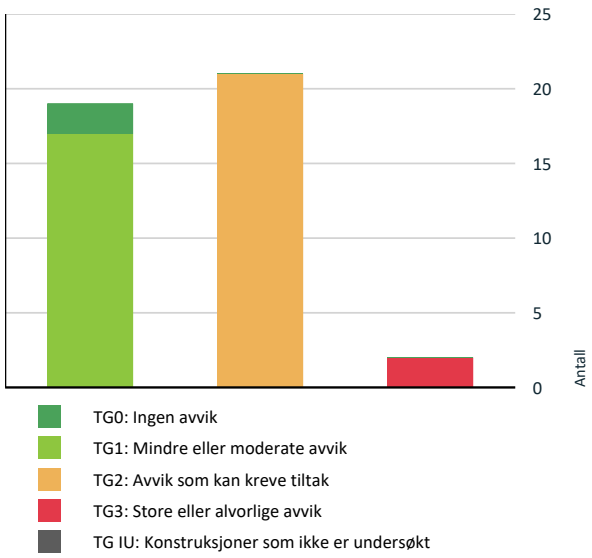
I henhold til opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Bygningen er byggemeldt og omsøkt før 01.01.1998. For bygninger det er søkt om før denne datoen utstedes det som hovedregel ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Originale bygningstegninger fra kommunens arkiv er ikke fremlagt. Tegningene som lå til grunn for vurderingen, ble fremlagt av eier på befaringsdagen.

Det er registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk av underetasjen. Rom som i dag benyttes som primærrom (P-rom), fremkommer ikke som godkjente oppholdsrom på de fremlagte tegningene. Det er ikke dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette forholdet, og det anbefales å avklare rommenes godkjenningsstatus med kommunen ved behov.

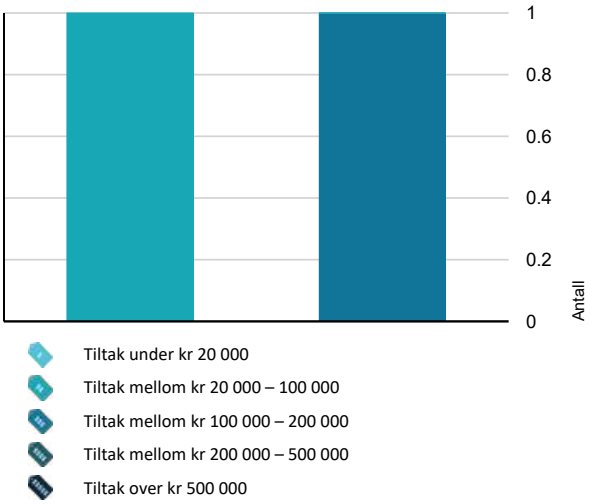
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Energirapport som blir lagt ved tilstandsrapporten/verditaksten som er hentet fra Enova, utarbeidet av ekstern aktør som eier, vil ikke takstingeniør stå ansvarlig for.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring.
Værforholdene på befaringsdagen var som følger:
Oppholdsvær, lettskyet, sol og temperatur fra 13 til 25 grader

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport.
Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Garasjen har vesentlige avvik som må utbedres nevnt i beskrivelsen som krever utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur, observert i tidligere garasje som nå benyttes som hobbyrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist noe mose på takflate mot nord.
Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.
Det er avskalling, løse fuger og åpning i skjøter på beslag på skorstein som tilsier tiltak.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Under oppgradering av taktekking i 2006 var det krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen.
Det ble målt etter fukt på befaringsdagen, uten tegn til forhøyede verdier eller avvik.
Det er begrenset ventilering og tilgang til kaldtloft (over flat himling) av takkonstruksjonen.
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler, ved varmeavgivende installasjoner.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Underetasje Gå til side

Det er påvist at ett vindu i underetasjen ikke tetter tilstrekkelig mot karmen.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Pipe: Teglsteins pipe på eldre bygg er erfaringsmessig utsatt for slitasje, og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, anbefales det å vurdere innsetting av rustfritt stålrør, eller annen godkjent løsning. Dette kan også bidra til bedre trekk og redusert risiko for brann. Se også kommentar under "Nedløp, beslag og skorstein"

Dokumentasjon: Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted, skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med ansvarsrett.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er påvist synlig kondensvann på kaldtvannsrør av kobber mellom stoppekran og vannmåler.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert enkelte mindre riss i den pussede overflaten.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget på vestsiden er relativt flatt og opparbeidet med belegningsstein. Det foreligger ikke dokumentasjon på fallplan, og grunnmuren har ikke synlig fuktsikring. Dette medfører økt usikkerhet rundt avrenning og fuktsikring på denne delen av bygningen, og er årsaken til valgt tilstandsgrad.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fuktskjolder i himlingen rundt en gjennomføring. se nærmere forklaring under "ventilasjon".
Taklistene er ikke montert i henhold til fagmessig utførelse, og det er skade på én av himlingsplatene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er enkelte detaljer på gulvet som fremstår som utført av en ufaglært, noe som kan påvirke det estetiske inntrykket og utførelseskvaliteten.

Vurdert sammen med alder, settes angitt tilstandsgrad.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Overflater på gulv og sokkelflis, samt fuger og elastiske fuger, har stedvis forekomster av svertesopp i dusjsonen.
Det er tilstrekkelig fuge mellom ALU-skinne og våtromsplate på vegg i dusjsonen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert riss/sprekker i den elastiske fugen mellom gulvflis og sokkelflis.

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Under oppgradering av taktekking i 2006 var det krav til snøfangere.

Det er kun montert rekkverk på én side av den utvendige trappen. I henhold til dagens forskrifter skal det være rekkverk på begge sider.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ble registrert manglende innfesting av kabelføring i boden i underetasjen.

Det er påvist mangler ved håndslokkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Håndslokkeren er eldre enn 10 år.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen ble utført 09.07.2026 og er gyldig til 09.07.2036. Dersom det gjennomføres tiltak som reduserer energibruken, kan energiattesten oppdateres via Enova sine sider. Energimerkingen er utført av ekstern aktør/eier.

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein og diffusjonsåpent undertak av duk, sløyfer og steinlekter av hvitt treverk. Taket er besiktiget fra taket. Taktekking, tettesjikt, sløyfer og lekter ble oppgradert av tidligere eier i 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noe mose på takflate mot nord.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke uvanlig at det blir noe mose på en takflate som ligger i skygge, spesielt dersom den vender mot nord eller øst.
- Mose bør fjernes fra takflaten for å forhindre fuktskader og redusert levetid på taktekkingen. Dersom mosen får utvikle seg, kan dette føre til opphopning av fukt og økt risiko for lekkasjer.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene, før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, besiktiget fra bakkenivå og stige. Det er opplyst at takrenner og taknedløp ble oppgradert i 2006 av tidligere selger.

Normal forventet teknisk brukstid for takrenner og nedløp av stål er 25–35 år, avhengig av vedlikehold og klimatiske forhold.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Skorstein har for lav høyde i forhold til forskriftskrav.
- Det er avskalling, løse fuger og åpning i skjøter på beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Under oppgradering av taktekking i 2006 var det krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• For lav skorsteinshøyde kan gi dårlig trekk og økt risiko for røykinnslag og brannfare.

• Det anbefales å øke skorsteinens høyde til minimum 0,80 meter over møne, i henhold til gjeldende krav for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

• Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.

• Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.







Sprekker i beslag rundt pipe og noe avskaling i fuger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel og duk. Loftet er kombinert kaldt loft (kneloft) og skråhimling. Det er ikke luke i flat himling for kontroll av takkonstruksjonen over innvendig flat himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det ble målt etter fukt på befaringsdagen, uten tegn til forhøyede verdier eller avvik.

• Det er begrenset ventilering og tilgang til kaldtloft (over flat himling) av takkonstruksjonen.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler, ved varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til enkelte fuktmerker i undertaket er mest sannsynlig tidligere fuktinntrengning, før oppgradering av tettesjiktet i 2006. Det ble ikke registrert tegn til unormale fuktverdier ved stikkprøvemålinger på tilfeldige steder på kneeloftet på befaringsdagen.

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

• Ventileringen og tilgangen til kaldloftet bør forbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering og utilstrekkelig tilgang øker risikoen for fukt- og kondensskader, samt at eventuelle skader eller feil, kan forbli uoppdaget.

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner som tilstøtende himlinger.

• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Kneloft med ventil i hver gavlside



Målt etter fukt i undertak på en helt tilfeldig plass til 8,0%, som er tørt.



Uisolert avtrekksrør kan gi tilbakeslag av kondens.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som murkonstruksjon (Siporex) med pussede murfasader utvendig, og innforede vegger av tre med innvendige plater eller MDF-panelplater. Pussede yttervegger er overflatebehandlet ifølge eier i 2015.

Tilbygget mot sør er oppført i bindingsverk av tre, etterisolert og utvendig kledd om i 2023. Arbeidet er utført som egeninnsats.

Ytterveggen er besiktiget fra bakkenivå og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
- Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

Konsekvens/tiltak

- Skaden må utbedres
- Sprekker i grunnmuren må tettes
- Skråriss bør utbedres ved tetting og pussing for å forhindre vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Arbeidet på tilbygget mot sør er utført som egeninnsats. Konsekvensen av dette er økt risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, noe som kan medføre skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport







Avskaling av puss ved inngangsparti må utbedres

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Dette gjelder stue, bad, kjøkken og begge soverom i 2. etasje. Glass er byttet i 2025 på grunn av produksjonsfeil. Glasset på kjøkkenvinduet skal byttes av leverandør og er under produksjon som garantisak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Underetasje

Beskrivelse

Vinduer i soverom i kjeller har karmer av ukjent alder. Glasset ble byttet i 2009 til 2-lags glass (kilde: tidligere tilstandsrapport).

Vinduene i inngangspartiet fra veranda har 3-lags glass og er fra 2006 (kilde: tidligere tilstandsrapport).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at ett vindu i underetasjen ikke tetter tilstrekkelig mot karmen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør utføres utbedring av vinduet slik at det tetter tilstrekkelig mot karmen, for å unngå varmetap og trekk.

Tilstandsrapport

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut værslitt treverk for å sikre funksjon og levetid.
Dersom sprekkene og slitasjen ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, varmetap, fuktinntrengning og risiko for råteskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer bør byttes ut.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass i underetasjen og opprinnelig inngang i 1. etasje.

Provisorisk dør med 1-lags glass til hobbyrom/tidligere garasje i underetasjen (tidligere terrasedør), er klar for utskiftning, døren bør justeres. Døren er satt inn ved egeninnsats.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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





TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med innfelt glassstripe med 2-lags glass, og ble installert i 2023.

Skyvebalkongdøren i stuen er i malt tre med 3-lags isolerglass, montert i 2021.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og takterrasse oppført i 2021. På terrassen er det oppført en hagestue i tre, åpen på to sider, med vedfyrt pizzaovn. Rekkverk av glass og kasser med blomster er integrert som rekkverk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt plattinger som ligger inntil boligen. Levegg på deler av nord- og østside. Leveggen observeres med liten skjevhet i lodd. Angitt tilstandsgrad opprettholdes da leveggen ikke har noen form for bærende egenskaper eller påvirker HMS i dagens tilstand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Levegg på platting mot grunn.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig trapp av impregnert tre oppført i 2021. Rekkverk på én side.

Vurdering av avvik:
• Det er kun montert rekkverk på én side av den utvendige trappen. I henhold til dagens forskrifter skal det være rekkverk på begge sider.

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



TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasjen er oppført med vegger av pusset lettklinkerblokker, pusset både utvendig og innvendig. Det er registrert sprekker i grunnmuren både på utvendig og innvendig side.

Ny leddport av stål fra 2022.
Elbil-lader installert på vegg i garasjen i 2016.

Gulvet består av støpt betongplate på grunn. Det er registrert skader i betongoverflaten, og stedvis er armeringen synlig.

Taket er utført som sperretak med undertak av rupanel og diffusjonsåpen duk som vanntett sjikt. Taket har en takvinkel på om lag 10 grader, noe som er for lavt for betongtakstein med høy egenvekt og bæreevne for snø. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning samt stor belastning på taksperrene ved påførte laster.

Garasjen er tilstandsvurdert:
- Garasjen har taktekking av betongtakstein med diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra taket.
Det er påvist fuktskader og begynnende råteskader på flere sperreender i takutstikket ved forkantbordet over garasjeporten.
Konsekvens/tiltak:
Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.
Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

- Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
Konsekvens/tiltak:
Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.
Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde komponenter for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.

- Det er påvist noe mose på takflate som vender mot øst.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke uvanlig med noe mosevekst på takflater som ligger i skygge, spesielt på takflater som vender mot nord eller øst. En medvirkende årsak til moseveksten på denne takflaten er at takfallet er mindre enn den anbefalte takvinkelen på 22 grader.
Mose bør fjernes fra takflaten for å redusere risikoen for skader på taktekkingen og for å opprettholde forventet levetid. Dersom mosen får utvikle seg over tid, kan det føre til økt fuktbelastning og økt risiko for lekkasjer. På generelt grunnlag anbefales det å vurdere utskifting av taktekkingen til et produkt med lavere egenvekt som er tilpasset den aktuelle takvinkelen.

-Taket har ikke tilstrekkelig helning.
Konsekvens/tiltak:
For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.

- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
Konsekvens/tiltak:

Tilstandsrapport

Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vegger
Garasjen har murkonstruksjon med pussede murfasader. Forholdene er besiktiget fra bakkenivå.
- Det er påvist store sprekker og skader i mur-/betongkonstruksjonene på garasjens nordvendte vegg.
Konsekvens/tiltak:
Store sprekker eller skader i mur- eller betongkonstruksjoner i yttervegg kan medføre svekket bæreevne, økt risiko for vanninntrengning og videre nedbrytning.
Det er viktig å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og skadeomfang. Nødvendige reparasjoner bør gjennomføres for å sikre en stabil og varig konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Garasjen har vesentlige avvik som må utbedres nevnt i beskrivelsen som krever utbedringstiltak.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avvikene i henhold til NS 3600:2025 må flere forhold utbedres, herunder svekket takutstikk med begynnende råte, samt sprekker i mur og grunnmur.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre skadeutvikling, redusert bæreevne og fuktinntrengning, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.
Det anbefales at nødvendige utbedringer utføres av kvalifisert fagperson, for å sikre varig og stabil konstruksjon.

Kostnadsestimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Estimatet er kun ment som en veiledende vurdering av kostnadene ved utbedring av råteskadet takutstikk, forsterkning av sperrer og omkringliggende konstruksjoner, samt utskifting eller utbedring av takrenner og beslag som har medvirket til skadeutviklingen.

Omfatter utbedring av sprekkskader i yttervegg og grunnmur, samt nødvendig vurdering og rådgivning fra fagperson.

Eventuelle øvrige utbedringer knyttet til taktekking, takfall eller andre forhold er ikke inkludert i estimatet. Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert utførende entreprenør for å fastslå det faktiske omfanget og kostnadene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, panelplater og malte plater. Skyvedørsgarderobe i utbygg for inngangsparti. Himlingene har malte plater og himlingsplater (takess).

Normal bruksslitasje.

Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Det gjenstår noe arbeid i trappegang til underetasje, samt noe listing på gulv og himling i underetasjen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Kun rom i 1. etasje er kontrollert ved bruk av laser. Boligen har oppnådd en høy alder, hvor dimensjonering av materialer og lastberegning ikke kan sammenlignes med dagens standard. Det må derfor forventes noe skjevhet i etasjeskillerne.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard). Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 26 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført måling av radon.
Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er utført med radonsperre.

Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger, kartet viser moderat til lave forkomster av Radon i dette området.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, ny vedovn med glass i stue 1. etasje, installert 2022. Sotluke i underetasje inne i boligen.

Vurdering av avvik:

• Pipe: Teglsteins pipe på eldre bygg er erfaringsmessig utsatt for slitasje, og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, anbefales det å vurdere innsetting av rustfritt stålrør, eller annen godkjent løsning. Dette kan også bidra til bedre trekk og redusert risiko for brann. Se også kommentar under "Nedløp, beslag og skorstein"

Dokumentasjon: Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted, skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med ansvarsrett.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensene: Manglende vedlikehold av skorsteinen kan føre til ytterligere slitasje og skader på pipeløpet. Over tid kan dette medføre redusert trekk, økt risiko for røykgjennomslag, fuktinntrengning og frostsprengning. Dersom skadene utvikler seg, kan det også oppstå utettheter som øker risikoen for brann og gjør at skorsteinen ikke lenger tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. For å opprettholde en sikker og funksjonell skorstein anbefales jevnlig kontroll og nødvendig rehabilitering ved behov.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene har panelplater av MDF og malte plater. Det er innvendige utforede vegger på deler av grunnmuren i betong/mur. Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng, med 73 mm hullbor på to steder.
For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen mot vest, som ikke er utvendig fuktsikret og drenert, viser over 26 %, noe som indikerer at trevirket er mettet. Målt verdi i innforet vegg mot sør var 25,1 %; her er grunnmuren utvendig fuktsikret og drenert i 2021.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur, observert i tidligere garasje som nå benyttes som hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsaken til det høye fuktnivået og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen over tid.

Bedre innvendig ventilering og vurder å fjerne organisk materiale som er i kontakt med yttervegg av mur, for å redusere risikoen for sopp- og råteskader.

Konsekvensen av vedvarende høyt fuktnivå er økt risiko for utvikling av sopp, råte og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å avdekke årsaken til fuktinntrengningen og iverksette nødvendige tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren, samt bedre innvendig ventilering.
Angitt tilstandsgrad er satt på bakgrunn av målt verdi ved fuktsøk i innforet yttervegg.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og råteskader i trekonstruksjoner, samt forringelse av inneklima og bygningsdeler.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det en malt, lukket tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, samt mellom 1. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- For å redusere risikoen for fallulykker bør det vurderes å montere håndløper der det er mulig, selv om dagens krav ikke fullt ut kan oppfylles på grunn av trappens bredde.

Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig, samt en eldre dør med glatt overflate og glass mot vindfang i 1. etasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke blitt informert om skadedyr til bygningskyndige, og det ble heller ikke observert forekomster av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Informasjon fra tidligere tilstandsrapport tilsier at rommet er oppført med bruk av egeninnsats, fra tidligere eier.
- Våtrommet har flis på vegg 20x31 cm og himlingsplater (takess) på innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv ca. 30x30 cm, med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
- Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under døren, som sikrer god tilførsel av luft.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg 20x31 cm og himlingsplater (takess), på innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i himlingen rundt en gjennomføring. se nærmere forklaring under "ventilasjon".
• Taklistene er ikke montert i henhold til fagmessig utførelse, og det er skade på én av himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Taklistene bør monteres i henhold til fagmessig utførelse, og skadet himlingsplate bør utbedres eller byttes.
Konsekvensen av manglende eller feilmonterte taklister og skadet himlingsplate, er økt risiko for fuktinntrengning, redusert estetisk kvalitet og mulig videre forringelse, av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv ca. 30x30 cm, med elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er 22 mm. Gulvet har fall i to retninger, da rommet har to sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte detaljer på gulvet som fremstår som utført av en ufaglært, noe som kan påvirke det estetiske inntrykket og utførelseskvaliteten.

Vurdert sammen med alder, settes angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert at enkelte detaljer på gulvet fremstår som utført av en ufaglært. Dette kan medføre redusert kvalitet, økt risiko for skjulte feil, eller fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson, for å sikre at utførelsen er i henhold til gjeldende krav.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, er 22 mm. Flat terskel mot tilstøtende rom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rørgjennomføringene med korrekt tetting for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker fuktskader.
Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer, medfører økt risiko for skjulte fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig inntil utbedring er foretatt.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader, kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da utførelsen bærer preg av egeninnsats og membranen på gulv og vegger er over 20 år gammel.
Konsekvensen av dette er økt risiko for mangelfull utførelse, skjulte feil og fremtidige skader, samt redusert levetid på våtrommet.

Tilstandsrapport



Sluk ved dusjkabinett. sluk nummer to er under vaskemaskin. Gulvet har fall i to retninger.



Gjennomføringer i vegg

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under døren, som sikrer god tilførsel av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder rundt ventiler indikerer høy fuktbelastning eller utilstrekkelig bortledning av ventilasjonsluft, noe som kan føre til kondens, muggvekst og råteskader over tid.
Det anbefales å etterisolere avtrekksrør på kneloft for å redusere kondensdannelse og forhindre videre fuktskader.

• Dersom avviket ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Målt etter fukt ved ventil i taket, som viser noe forhøyet verdi enn normalt, på 6 til 8%

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trapperom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7,6 %.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er oppført ved bruk av egeninnsats, med unntak av rør- og vanninstallasjoner, som ifølge eier er utført av en kamerat som er rørlegger.
- Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater (Tak-ess) i innvendig tak, samt innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt gulv med fliser i størrelsene 30x30 cm og 4,5x4,5 cm i dusjsonen, med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med glassdør og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er ikke etablert spalte under dør som vil sikre tilføring av luft.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater (Tak-ess) i innvendig tak, samt innfelte downlights.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Overflater på gulv og sokkelflis, samt fuger og elastiske fuger, har stedvis forekomster av svertesopp i dusjsonen.
- Det er tilstrekkelig fuge mellom ALU-skinne og våtromsplate på vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
- Svertesopp bør fjernes ved grundig rengjøring, og eventuelt bør silikonfuger som er angrepet byttes ut.
Dersom svertesoppen ikke fjernes, kan det føre til videre vekst av sopp, forringelse av materialer og dårligere inneklima.
- Det bør kontrolleres jevnlig at fugen mellom ALU-skinne og våtromsplate er intakt og uten sprekker, for å unngå risiko for vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fliser i størrelsene 30x30 cm og 4,5x4,5 cm i dusjsonen, med elektriske varmekabler og 14 mm fall mot sluk. Sokkelflis er ført 55 mm opp på vegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss/sprekker i den elastiske fugen mellom gulvflis og sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

• Den elastiske fugen mellom gulvflis og sokkelflis bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og skader på underliggende konstruksjoner.



Det registreres sprekk i elastisk fuge som ikke er uvanlig når fugen begynner å miste sin elastisitet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket, til toppen av membran ved dørterskelen er 14 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om egeninnsats og synbare og målbare forhold på befaringsdagen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning, for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Lekasjevann vil ledes til sluk.

Manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt medfører usikkerhet om kvaliteten og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få utførelsen vurdert av fagperson.

Tilstandsrapport





Synlig gjennomføring under servant fremstår som riktig utført og tett.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med glassdør og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en drensåpning eller annen godkjent løsning, for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne.

Konsekvensen av manglende løsning er at lekkasjer kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, det registreres fysisk avtrekk på befaringsdagen.
Det er ikke etablert spalte under dør som vil sikre tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang/oppholdsrom med liten trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 8,2 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp i kjøkkenøy, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonen er testet med papir.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på bad i underetasjen. Tilførsel av vann er av plast frem til stoppekran og vannmåler, med overgang til kobber for tilførsel til fordelerskap på badet. Stoppekran og vannmåler er plassert i gang/oppholdsrom i underetasjen, bak luke i vegg som vender mot nord.

Noe kobber er gjenstående til installasjoner i 1. etasje. Overgangene mellom plast og kobber er lett tilgjengelige da det er satt inn inspeksjonsluker. Alder på kobberrør er ikke kjent.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig kondensvann på kaldtvannsrør av kobber mellom stoppekran og vannmåler.

Konsekvens/tiltak
• Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
• Vannrørene bør isoleres for å redusere dannelse av kondens, spesielt ved høy utetemperatur og luftfuktighet.
Kondensvann kan over tid føre til korrosjon på kobberrørene og skade på omkringliggende konstruksjoner.
Forholdene bør jevnlig kontrolleres, og det anbefales å kontakte en fagperson for videre vurdering.





Fordelerskap rør i rør er plassert bak speil på bad i underetasjen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken. Eier påviser stakeluke i gulv i underetasjen. Avløpsrør er oppgradert ifølge eier i underetasjen i forbindelse med etablering av nytt bad.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og ventiler på vegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

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

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, montert ifølge eier i 2020. Montert av TLV Varmepumper AS.
Dokumentasjon for utført hoved service 10.02.2025 er lagt frem.

Varmepumpen er av merket Toshiba. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Ved service kan man avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Manglende service er ofte hovedårsak til havari på varmepumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressoren ryker.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på gulv av malt betong, under trapp. Eier opplyser at det er sluk under VVB, men dette er ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst. Opplysninger om alder er hentet fra tidligere salgsannonse, som oppgir at berederen er fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V anlegg, sikringsskap plassert i trappegang til loft, oppgradert til automatsikringer. For øvrig er anlegget hovedsakelig med åpen kabelføring, skjulte tilførsler på bad underetasje. Målernummer: 03989181

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, 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.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ble registrert manglende innfesting av kabelføring i boden i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Mangelen gjelder spesielt bad underetasjen, samsvarserklæring ble ikke funnet i boligmappa.no
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for de delene av anlegget hvor dette mangler.
Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og sikkerhet, samt risiko for skjulte feil og mangler som kan medføre fare for brann eller elektrisk støt.
Det anbefales å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet, for å avdekke eventuelle feil.
• Manglende innfesting av kabelføring bør utbedres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere risiko for mekanisk skade, brannfare og elektrisk sjokk.
Videre kontroll av hele det elektriske anlegget anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler, slik at sikkerheten ivaretas.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved håndslokkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Håndslokkeren er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Håndslokkerutstyr bør skiftes ut i henhold til gjeldende forskrift, da utstyr eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon og ikke gi tilstrekkelig brannsikring ved en eventuell brann. Manglende eller utilstrekkelig håndslokkerutstyr øker risikoen for personskade og materielle skader ved branntilløp.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er en skjult konstruksjon. Erfaringsmessig ble det kun brukt drenerende grusmasser, og i enkelte tilfeller drenering med bruk av teglsteinsrør på byggetidspunktet.
Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast.
Erfaringsmessig ble det benyttet "Goudron" (svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære) som tettesjikt mellom mur og utvendige jordmasser.

I 2021 ble grunnmur mot sør drenert og dekket med grunnmursplast i forbindelse med etablering av ny terrasse. Arbeidet ble utført som egeninnsats. Se også kommentar under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betongstein av typen Siporex, normalt for byggeår ble grunnmuren fundamentert på stripefundamenter av betong. Gulv, støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte mindre riss i den pussede overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Rissene bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg. Konsekvensen av å ikke utbedre rissene kan være økt risiko for fuktinntrengning og forverring av skadene over tid.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført av betongstein mot sør i 2013. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Forstøtningsmuren fremstår som en solid konstruksjon.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget heller bort fra boligen på tre sider. På vestsiden er terrenget relativt flatt og opparbeidet med belegningsstein. Det er fall fra offentlig vei mot gårdsplassen, hvor det er etablert en slukrist for å fange opp overvann og lede avrenning bort, før vannet når området med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

• Terrenget på vestsiden er relativt flatt og opparbeidet med belegningsstein. Det foreligger ikke dokumentasjon på fallplan, og grunnmuren har ikke synlig fuktsikring. Dette medfører økt usikkerhet rundt avrenning og fuktsikring på denne delen av bygningen, og er årsaken til valgt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på fallplan og fuktsikring på vestsiden av bygningen.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlig fuktsikring er økt risiko for utilstrekkelig avrenning og fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til fremtidige fuktskader.
Det anbefales å få vurdert forholdene av fagperson for å sikre tilstrekkelig drenering og fuktsikring. Se beskrivelse "Rom under terreng".

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2020, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er fra 2020, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Under oppgradering av taktekking i 2006 var det krav til snøfangere.

• Det er kun montert rekkverk på én side av den utvendige trappen. I henhold til dagens forskrifter skal det være rekkverk på begge sider.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ble registrert manglende innfesting av kabelføring i boden i underetasjen.

• Det er påvist mangler ved håndslokkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Håndslokkeren er eldre enn 10 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

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

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

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• For å redusere risikoen for fallulykker bør det vurderes å montere håndløper der det er mulig, selv om dagens krav ikke fullt ut kan oppfylles på grunn av trappens bredde.

Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Mangelen gjelder spesielt bad underetasjen, samsvarserklæring ble ikke funnet i boligmappa.no

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for de delene av anlegget hvor dette mangler.

Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og sikkerhet, samt risiko for skjulte feil og mangler som kan medføre fare for brann eller elektrisk støt.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet, for å avdekke eventuelle feil.

• Manglende innfesting av kabelføring bør utbedres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere risiko for mekanisk skade, brannfare og elektrisk sjokk.

Videre kontroll av hele det elektriske anlegget anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler, slik at sikkerheten ivaretas.

• Håndslokkerutstyr bør skiftes ut i henhold til gjeldende forskrift, da utstyr eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon og ikke gi tilstrekkelig brannsikring ved en eventuell brann. Manglende eller utilstrekkelig håndslokkerutstyr øker risikoen for personskade og materielle skader ved branntilløp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	29			29	
1. Etasje	82	18		100	82
Underetasje	68	20		88	35
SUM	**179**	**38**			**117**
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, soverom 2, gang m/trapp		
1. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, stue m/utgang terrasse, vindfang m/trapp	Garasje	
Underetasje	Gang m/inngangsdør, soverom, soverom 2, gang m/trapp, bod, garderobe, bad	Hobbyrom	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA omfatter arealer av terrasser, balkonger, overbygde inngangspartier og markterrasser som er delvis overbygde eller frittstående, men tilknyttet boligens/leilighetens fasader.
Underetasjen har et TBA-areal mot øst på ca. 35 m².
Terrassen i 1. etasje utgjør til sammen ca. 82 m², hvorav ca. 14 m² er takoverbygd og innredet som en delvis åpen utestue med ensidig takfall.
Utestuen er utstyrt med vedfyrt pizzaovn.

Enkel utvendig lagerbod med ensidig takfall, tekket med sveiset papp. Boden er en enkel lagringsbod som er medregnet i boligens BRA -e, og er oppmålt til ca. 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Bygningen er byggemeldt og omsøkt før 01.01.1998. For bygninger det er søkt om før denne datoen utstedes det som hovedregel ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Originale bygningstegninger fra kommunens arkiv er ikke fremlagt. Tegningene som lå til grunn for vurderingen, ble fremlagt av eier på befaringsdagen.

Det er registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk av underetasjen. Rom som i dag benyttes som primærrom (P-rom), fremkommer ikke som godkjente oppholdsrom på de fremlagte tegningene. Det er ikke dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette forholdet, og det anbefales å avklare rommenes godkjenningsstatus med kommunen ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	63	406		0	887.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Erik Munks veg 10

Hjemmelshaver
Ekholt Kristian, Ekholt Linda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Bratsberg, kun få minutter fra Skien sentrum. Her bor man i solrike og landlige omgivelser med flott utsikt over Gjerpensdalen, samtidig som alle nødvendige fasiliteter er innen kort gangavstand. Nærområdet byr på flere skoler og barnehager, idrettsarena, dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser med både buss og tog fra Skien, som gir enkel tilgang til større byer på Østlandet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet eiertomt på ca. 887,20 m², med belegningsstein i gårdsplass, terrasse med adkomst fra stue og plen med diverse prydbusker.
Parkering:
Parkering i garasje og gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81144659			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.07.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linda Ekholt	9578-5999-4-1338297	2026-07-22 10:56:03
Kristian Ekholt	9578-5997-4-20467	2026-07-23 15:19:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. juli 2026

Oppdragsnummer
24-0202/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erik Munks veg 10, 3714 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Kristian Ekholt, Linda Ekholt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. november 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: 81144659
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etasje ble lagd av tidligere eier i 2005. Bad i kjeller ble laget i 2017 med egeninnsats fra eier, strøm av elektrikerfirma og rør av rørlegger.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Sluk i 1 etasje ble gjort av tidligere eier i 2005. Membran, fliser og sluk ble gjort av eier etter retningslinjer på hvordan dette skal utføres.

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

Nei

Eventuell kommentar: Egeninnsats av tidligere eier og nåværende eier på de to badene gjør at det ikke fins dokumentasjon

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Taket ble byttet i 2006 av tidligere eier

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenert under veranda ved inngangsparti av eier.

---

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: Instalert Elbil lader i garasjen i 2016 av Elektro 4. Lagt varmekabler i kjeller etasje, lagt opp strøm til bad i kjeller og la ny jordskinne til anlegget i 2017 av Elektro Team

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i garasjen i 2016 av Elektro 4

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig vann og kloakk ble gravd opp og byttet i 2020 ut til kommunale ledninger av GS Maskin. Ny stoppekran og vannmåler installert i 2020 av Telerør. Innvendige kloakkrør byttet og oppgradert av eier i 2017. Byttet alle vannrør i kjeller til rør i rør med fordelerskap frem til overgang 1. etasje av rørlegger/egeninnsats

---

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: Endret rom innvendig til inngangsparti, soverom i kjeller, kjellerstue og bad i kjeller

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken (Ikea) i 2014 egeninnsats. Etterisolert yttervegg mot Gjerpensdalen i 2014 egeninnsats. Malt huset utvendig i 2015 egeninnsats. Etterisolert yttervegger i 2.etasje 2016 egeninnsats. Nye vinduer i 1. etasje, 2. etasje og balkondør i 2021 og byttet glass pga av feil i 2025 og kjøkkenvindu skal byttes nå i 2026 (sendt inn reklamasjon og venter på glass skal bli produsert og satt inn) Gjort av faglært med egeninnsats. Ny veranda i 2021 tømrer K. Karsten Ny varmepumpe i 2020 installert av TLV varmepumpe Ny garasjeport i 2022 egeninnsats Ny peis i 2022 egeninnsats Ny Ytterdør og kledning inngangsparti 2023 egeninnsats

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Litt saltutslag i kjeller i bunn av trappen, og takstmann målte høy fuktutslag på samme vegg inne i bod.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Feil ved komfyrkurs i 2017, fikset av Elektro Team

---

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

Ja

Beskriv: Sprekker i mur på utsiden av garasjen.

---

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

Ja

Beskriv: Tette sluk i 2020, derfor alt ble gravd opp og byttet i 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble oppmålt forrige gang huset var til salg i 2013 av takstmann

---

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

Ja

Beskriv: Ferdigattest på verandaen er sendt av eier juli 2026. Bruksendring på kjellerrom er sendt til kommunen av eier i juli 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0202/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristian Ekholt	**2026-07-23**	**Linda Ekholt**	**2026-07-22**

Identifikasjon

Kristian Ekholt

Identifikasjon

Linda Ekholt

Signicat

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

Utskriftsdato: 23.07.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 63/406//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	887,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6562987,29	**Øst**	535869,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6562970,32	535860,36	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,18	
2	6562989,07	535848,53	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,17	
3	6562995,67	535851,32	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,17	
4	6563004,29	535879,88	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,83	
5	6562980,38	535890,93	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,34	

Erik Munks veg 10

Nabolaget Frogner - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl....	**12 min**
345 elever, 21 klasser	1.1 km
Skauen Kristelige skole (1-10 ...	**18 min**
230 elever, 20 klasser	1.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	**7 min**
230 elever	3.1 km
Skien videregående skole	**7 min**
1100 elever, 40 klasser	3.1 km

Offentlig transport

Storm	**4 min**
Linje P4	0.3 km
Skien stasjon	**5 min**
Linje RE11, RX11, R55	2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**47 min**

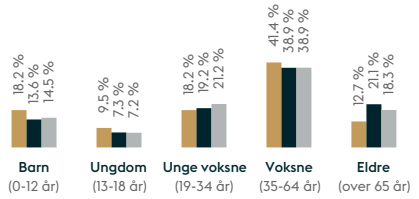
Barnehager

Barnehagen Gregorius (0-5 år)	**1 min**
61 barn	0.1 km
Harmonien Doremi barnehage (1-...	**6 min**
115 barn	0.5 km
Kapitelberget natur- og kultur...	**9 min**
31 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Skien	**10 min**
Matkroken City Skien	**17 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	1 213	500
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

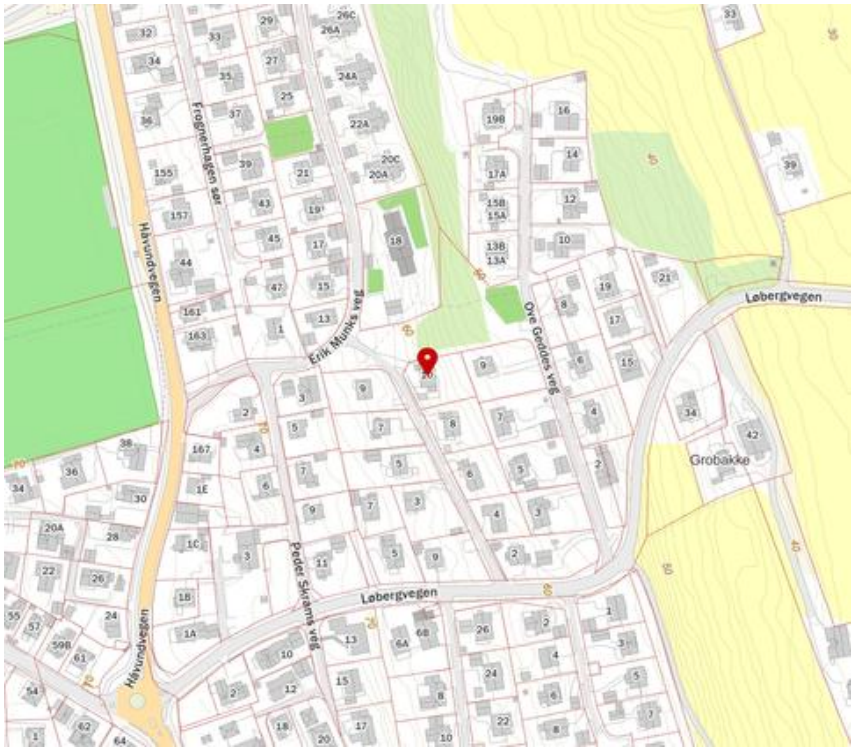
Sport

Bratsberg idrettsplass	7 min
Kapitelberget - ballbane	8 min
MOVA Skien	19 min
SKY Fitness Skien	19 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



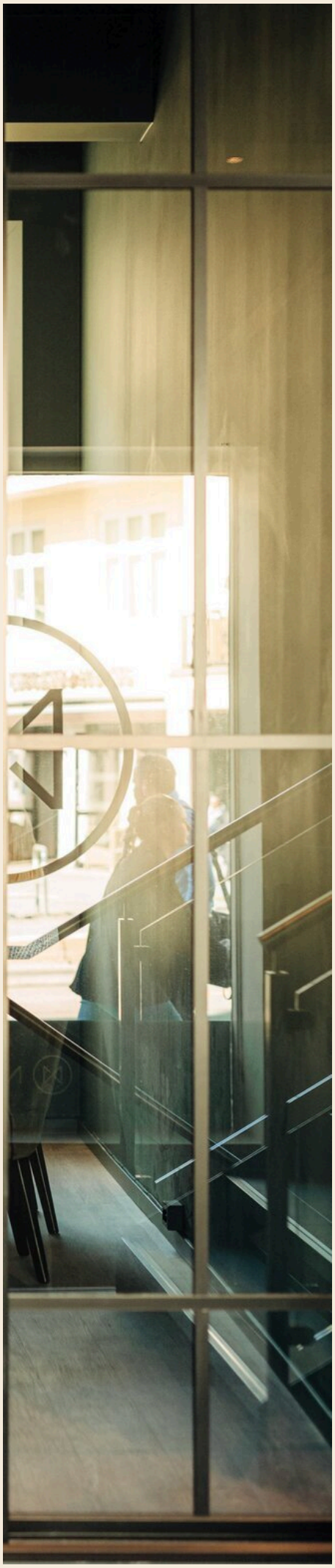
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

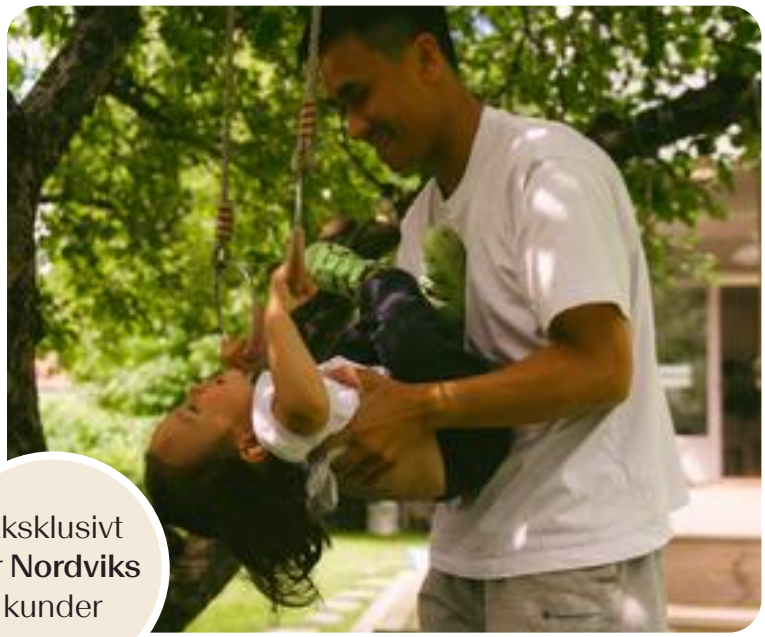


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0202/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erik Munks veg 10 3714 SKIEN
Matrikkel: Gnr 63, bnr 406 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hedda Lindgren

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835