



Århusvegen 47A

— Velkommen til

Århusvegen 47A



— SKIEN – FALKUM

Pen halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Tilbygg fra 2023. Solrik veranda og hage. Barnevennlig. Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	3 150 000,-
Omkostninger	80 100,-
Totalpris	3 230 100,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	142 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1960

Megler	Sofie Egge Husby
Telefon	912 49 019
E-post	s.husby@nordvikbolig.no





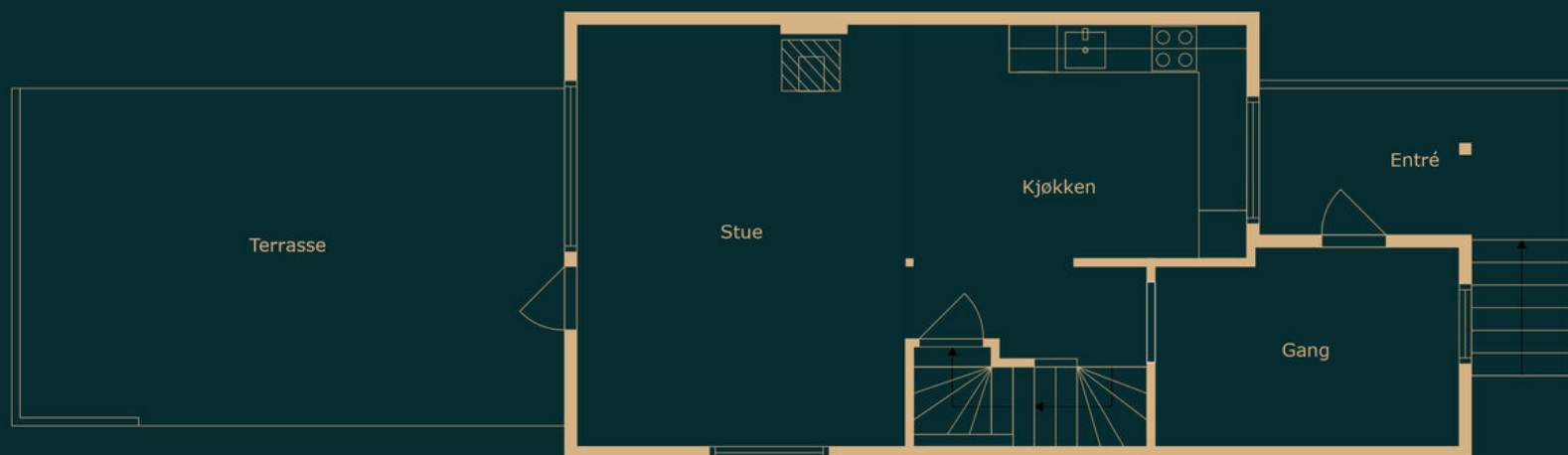


Kort fortalt

- Nordvik v/ Sofie Egge Husby presenterer Århusvegen 47A!
- Pen halvpart av vertikaldelt tomannsbolig i et attraktivt boligområde på Falkum i Skien. Boligen er innholdsrik med en god planløsning som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Boligen strekker seg over tre etasjer og holder en gjennomgående god standard. Fra stuen er det utgang til stor, vestvendt terrasse med gode solforhold. Flott tilbygg av inngangsparti fra 2023. Uteområdet er pent opparbeidet med god plass til hygge, lek og aktiviteter.
- Det er kort gangavstand til en rekke fasiliteter som barnehage, skoler, bussholdeplass, matbutikk, apotek, frisør og treningssenter m.m. Med denne beliggenheten bor man lettvis og praktisk til med "alt" man skulle trenge i umiddelbar nærhet.

Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	135 kvm		Bolig
BRA-e:	7 kvm		Underetasje:
Totalt BRA:	142 kvm		BRA-i: 41 kvm. Stue, gang, vaskerom, kontor, bod
TBA:	27 kvm		Total BRA: 41 kvm.
			1. etasje:
			BRA-i: 50 kvm. Gang, vindfang, kjøkken, stue
			Total BRA: 50 kvm.
			TBA: 27 kvm.
			2. etasje:
			BRA-i: 44 kvm. Gang, bad, toalett, 3 soverom, omkleddingsrom
			Total BRA: 44 kvm.
			Frittstående utebod
			2. etasje:
			BRA-e: 7 kvm.
			Total BRA: 7 kvm.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Forklaring av bilde/rommet
















































Informasjon

Århusvegen 47A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

24-0006/25

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse og betegnelse

Århusvegen 47A, 3723 SKIEN

Gnr 300, bnr 4566 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere

Anders Braastad

Melania Irene Fité Gómez

Kjøpesum og omkostninger

3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

78 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

80 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

99 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 230 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 249 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1960

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 135 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 142 kvm

TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Bolig

Underetasje:

BRA-i: 41 kvm. Stue, gang, vaskerom, kontor, bod

Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 50 kvm. Gang, vindfang, kjøkken, stue

Total BRA: 50 kvm.

TBA: 27 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 44 kvm. Gang, bad, toalett, 3 soverom, omkleddingsrom

Total BRA: 44 kvm.

Frittstående utebod

2. etasje:

BRA-e: 7 kvm.

Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealer for balkong/terrasse/veranda/platting (TBA) er å måle etter beste evne.

Det var snø på bygningsdelen på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%: Arealene må anses som omtrentlige. Det anbefales ny oppmåling når snøen er smeltet.

Ikke målbare arealer:

Arealet til kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke gangbart gulv.

Solforhold

Det er svært gode solforhold på terrassen fra morgen til kveld. På sommeren er det sol til ca. kl. 8/9 på kvelden. Platting bak bod har solen noe lengre på kvelden iflg. selger.

Innhold

U. etg: Stue, gang, vaskerom, kontor og bod

1. etg: Gang, vindfang, kjøkken og stue med utgang til vestvendt terrasse

2. etg: Gang, bad, toalett, 3 soverom og omkleddingsrom

Standard

Velkommen inn i romslig gang via overbygget inngangsparti. Gangen er tilbygget i 2023. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra gangen kommer man inn i kjøkken og stue i åpen løsning.

Kjøkkenet har en stilren og tidsriktig innredning fra Kvik. Det er god arbeidsplass på benkeplate samt. oppbevaringsmuligheter i over- og underskap. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøøl/fryseskap. Benkeplate og armatur fra 2021.

Pen stue med god plass til sofa, sofabord og annen mediemøblement. Her er det store vindusflater som sørger for et meget godt lysinnslipp. Peis og varmpumpe gir god varme til denne etasjen. Fra stuen er det utgang til stor, vestvendt terrasse.

Det er tre gode soverom i denne boligen, alle i boligens 2. etasje.

Hovedsoverommet er av svært god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblement. Walk-in garderobe med gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom II med god plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblement.

Soverom III med stor skyvedørgarderobe og plass til enkeltseng og annen møblement. I boligens 2. etasje finner man også baderommet og et separat toalettrom. Pent, flislagt baderom med gulvvarme. Baderommet er utstyrt med servant, servantskap, speilskap, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

I boligens underetasje finner man en praktisk kjellerstue, bod, disponibelt rom og vaskerom. Kjellerstue og disponibelt rom tilfredsstiller ikke krav til rømning, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter. Romslig vaskerom utstyrt med opplegg for vaskemaskin, stoppekran, bereder, skyllekum, naturlig avtrekk og benkeplate. For øvrig er det

ekstra lagringsplass under trapp i plass bygget oppbevaringsløsning.

Parkering

Det er flere biloppstillingsplasser på gruset innkjørsel.

Modernisering og påkostninger

- Nytt inngangsparti
- Tilbygg
- Gulv 1. etg
- Benkeplate kjøkken
- Komfyr og platetopp
- Vedbod
- Platting
- Gjerde mot parkering

2020-2023

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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, arbeid utført av Ntk Byggtjenester. Ny gang med inngangsparti og tilhørende trapp ble satt opp i 2023. Her sto det kun et inngangsparti. Gangen ble en forlengelse av den eksisterende gangen og det ble lagt varme i gulvet.

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, arbeid utført av Ntk Byggtjenester. Ny gang med inngangsparti og tilhørende

trapp ble satt opp i 2023. Her sto det kun et inngangsparti. Gangen ble en forlengelse av den eksisterende gangen og det ble lagt varme i gulvet. Tiltaket var søknadspliktig.

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

Ja. Har opplevd enkelte edderkopper i kjelleren.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Selveier tomannsbolig (vertikaldelt) er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Antall TG-0 er 1 stk og gjelder terrasse.

Antall TG-2 er 23 stk og gjelder etasjeskille, ildfast plate, badrom, drenering, kjeller, vinduer, dører, yttervegger, loft, nedløp, undertak, taktekking, snøfanger, komfyrvakt, avtrekk toalettrom, trapp, vannrør, elektrisk, varmpumpe, varmtvannsbereder, ventilasjon, sluk (bad 2. etg), utebod, renner og nedløp.

Antall TG-3 er 4 stk og gjelder etasjeskille, ildsted, høydeforskjell baderom og fall til sluk på vaskerom.

Antall TG-IU er 1 stk og gjelder terrasse.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Skap i gang 1.etg
- Lampe i gang 1.etg (ikke fastmontert)
- Lampe over spisebord 1.etg (ikke fastmontert)
- Skap barnerom 2.etg
- Lampe barnerom 2.etg
- Skap gjesterom 2.etg
- Lampe gjesterom 2.etg (ikke fastmontert)

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

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

Oppvarming

Varmepumpe og vedfyring i stue. Gulvvarme i gang og på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 860,-pr. 2024

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 800,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra kr. 800,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 702 756,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 811 024,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Sparebank 1

Polisenr: 20574527

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox og Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 438 kvm (Festetomt)

Solrik tomt som er pent opparbeidet med plen- og hageområde rundt boligen. Eiendommen er omkranset av hekk og har en skjermet vestvendt terrasse med meget gode solforhold. Hagen er beplantet med prydbusker og trær som gir en fin ramme rundt uteområdet. Det er en praktisk utebod for oppbevaring, og

tomten byr på rikelig plass til lek og aktiviteter. Eiendommen har en flott beliggenhet med sol fra morgen til kveld.

Tomten er festet. Bortfester er Skien Kommune. Avtalen er evigvarende. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 3 133,00,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 30 år. Bortfester har forkjøpsrett som følger eiendommen. I forbindelse med dette salget, har de valgt å ikke benytte seg av forkjøpsretten. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester. Engangsløft er ikke aktuelt da festekontrakten er evigvarende. Festeavtalen sier at eier er pliktig til å holde tomten innhegnet. Festeavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 3 133,- pr. år

Fstekontrakt datert: 05.04.1959

Regulering av festeavgift: Hver 30. år

Innløsningsvilkår festekontrakt: En eventuell innløsning av tomten fordrer at festekontrakten kan slettes, og vilkårene i kontrakten først sjekkes ut. Pris for eventuell innløsning pr. 17.02.2025 er kr. 108 872,-.

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Liegata nordover og tar til venstre etter Lietorvet, inn Cort Adelers gate. Følg vegen rett frem inn Fridtjof Nansens gate, forbi Skagerak Arena, og videre inn i Århusvegen. Du får boligen på venstre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik

visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Århusvegen, på Nordre Falkum, ett av Skiens mest populære boligområder. Dette området er veletablert og barnevennlig. Det er kort vei til Lunde barneskole, Mæla ungdomsskole, TTG/TTU, barnehager, flotte friområder med bl.a Bakkestranda og Lundedalen samt Skien sentrum med alle fasiliteter. Det er flere fritidstilbud i nærområdet som bl.a. Skagerak Arena, idrettsanlegg, treningssenter, badestrand, kino og Ibsenhuset. Gode bussforbindelser i umiddelbar nærhet.

Skoler og barnehager

Barnehager:

Falkum barnehage 0.7 km

Duestien barnehage 0.9 km

Lundedalen barnehage 1 km

Skoler:

Lunde barneskole 1.7 km (skolekrets)

Mæla ungdomsskole 0.6 km (skolekrets)

Telemark Toppidrett ungdomsskole 0.6 km

Toppidrettsgymnaset i Telemark 0.6 km

Skien videregående skole 3 km

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

henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig og tilbygg datert 04.06.1958 og 11.02.2025.

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

Kjellerstue og disponibelt rom tilfredsstillt ikke krav til rømning, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommunedelplanen datert 02.05.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/300/4566:

24.04.1959 - Dokumentnr: 972 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder festekontrakt med diverse bestemmelser.

16.07.1959 - Dokumentnr: 1789 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om samvirke ifbm. vertikaldelt bolig. Inneholder diverse bestemmelser for hjemmelshavere i Århusvegen 47A og 47B.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 300, bnr. 4567 i Skien kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 31 500,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 490,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 110 480,- 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 3. mars 2025

Ansvarlig megler

Christina Wold, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92860518

Megler

Sofie Egge Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

Nordvik Skien

Torggata 8

3724 SKIEN

Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925590711





Vedlegg

Århusvegen 47A

Århusvegen 47A

Nabolaget Nordre Falkum - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl....) 336 elever, 21 klasser	6 min 🚗 2.8 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 92 elever, 6 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 22 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 🚶 0.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min 🚗 3 km

Offentlig transport

Lindemanns gate Linje M2, M2N	2 min 🚶 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	26 min 🚶 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min 🚗

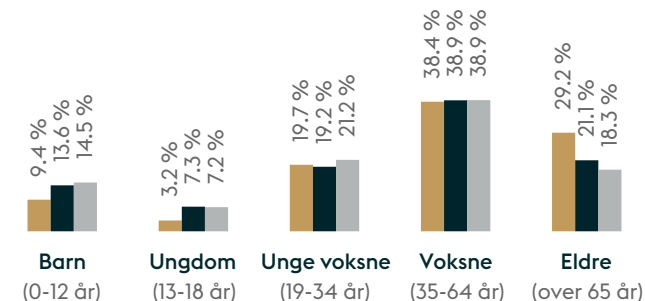
Barnehager

Falkum barnehage (1-5 år) 73 barn	9 min 🚶 0.7 km
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	12 min 🚶 0.9 km
Lunedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 🚶 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Falkum	6 min 🚶
Kiwi Falkum	6 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Falkum	1 563	1 072
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

🏊 Stevneplassen hall	6 min	↗
🏊 Mælhallen - sandvolleyballban...	8 min	↗
🏊 Family Sports Club Sprek Friti...	6 min	↗
🏊 SKY Fitness Skien	23 min	↗

Gateparkering

Lett 82/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Braastad, Anders	9578-5999-4-1255380	2025-02-18 19:08:15
Fité Gómez, Melania Irene	9578-5999-4-4532617	2025-02-18 20:50:45

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.

Utstyrt dato
18. feb. 2025
Oppdragsnummer
24-0006/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Århusvegen 47A, 3723 SKIEN	Meglerfirma Nordvik Skien
Selgere Melania Irene Gómez Fité, Anders Braastad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 27. januar 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 20574527 Forsikret i: SpareBank 1	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ntk Byggtjenester Ny gang med inngangsparti og tilhørende trapp ble satt opp i 2023. Her sto det kun et inngangsparti. Gangen ble en forlengelse av den eksisterende gangen og det ble lagt varme i gulvet.

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

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

Nei

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ntk Byggtjenester Ny gang med inngangsparti og tilhørende trapp ble satt opp i 2023. Her sto det kun et inngangsparti. Gangen ble en forlengelse av den eksisterende gangen og det ble lagt varme i gulvet.

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har opplevd enkelte edderkopper i kjelleren.

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?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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 lignende?

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 24-0006/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fité Gómez, Melania Irene	2025-02-18	Braastad, Anders	2025-02-18

Identifikasjon

 Fité Gómez, Melania Irene

Identifikasjon

 Braastad, Anders

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

Århusvegen 47A 3723 SKIEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

Byggeår: 1960

BRA: 135 m²

BRA-i: 135 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26433>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsen skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3: 2 etasje:

Ved enkel nivellering av soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

TG2:

2. etasje

Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.

Kjeller:

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

TG1:

1 etasje:

Ved enkel nivellering av vindfang registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

Kjeller:

Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfældige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Beskrivelse:

Eier opplyser at det mangler gulv i 2. etasje i soverom 3 hvor det har stått ett gamlet skap.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG3: Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.

TG2: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjeller.

Beskrivelse:

Det foreligger et tilsyn hvor det ble avvirket kort avstand til brennbar materiale (ca 2 år siden). Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipe er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Våtrom: Bad 2 etasje

Anbefalte tiltak

Prisestimatet gjelder utbedring av avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale må økes. Ildfast plate på gulvet under sotluke/feileuke anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering av overflater

TG3: Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved daråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom daråpning.

TG2: Der er plassert i våtsoner. Avflassing av maling i underkant av derblad. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres "børn" i gulvfyll (mangelfull heft mot underlag).

Beskrivelse:

Badet er modernisert i 2014 ved nye varmekabler/gulvfyller og vegger er fra 1985 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak overflater

Prisestimatet gjelder for utbedring av riktig fall på bad. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Som en sikkerhet bør det monteres lekkasjestopper (endrer ikke TG). Kostnadsestimat for utbedring er satt.

Der og karmfliser bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastningen i rommet. Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av overflater

TG3: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (mottfall).

Beskrivelse:

Eier opplyser at det er lagt nytt gulv og benkeplate i 2020/21.

Anbefalte tiltak overflater

Prisestimatet gjelder for utbedring av riktig fall på bad. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Som en sikkerhet bør det monteres lekkasjestopper (endrer ikke TG). Kostnadsestimat for utbedring er satt.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Ingen synlig utvendig fuksikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater hvor hulltakingen ble gjennomført.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beskrivelse:

Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at det er utført arbeider på deler av dreneringen. Resterende drenering er fra byggeår.

Tomten er snedekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Det er kun den av dreneringen som er tilhørende denne boligen som er inspisert. Resterende del er på privatleandom.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

TG2: Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Det er registrert typisk "kjellerlukt" fra hullet hvor hulltakingen ble gjennomført.

Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng i stue. Ved fuktmåling med piggg i bunnsvill og/eller andre

organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 13,2% vektprosent).

Relativ luftfuktighet måles til 40,0%. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres

oppmærksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke

utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:

Utførte kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer,

og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på

yttervegger og gulv i kjelleren for å tillate overskuddsfukt å fordampe inn i romluften.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Innerdør i 2. etasje soverom tar i karm/terskel og har behov for justering. Karm er værslitte. Det registreres harde tetteletter som pga dette letter dårlig. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Utvendig belstning på vinduer til inngangsparti ligger for nærme vannbrett beslag.

Beskrivelse:

TG2 grunnet alder gis for vinduer som er fra før 2005.

2 etasje:

Vindu soverom, gang har alder ukjent grunnet stempel ikke synlig i kram.

Vindu soverom 1 er fra 2005.

Innerdører med ukjent alder.

1 etasje:

Terrassedør fra 2005.

Vindu i stue fra 1978 og 2005.

Vindu i kjøkken fra 2005.

Vindu i vindfang fra 2024.

Entreder fra 2024.

Skyvedør i vindfang er fra 2024. Reterende innerdører med ukjent alder.

Kjeller:

Vinduer fra 1983.

Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Utvendig belstning anbefales å kappes i underkant for å forhindre råteskader. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smering anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2: Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/luftlekkasjer fra oppholdsrom. Det er ingen form for dampsperre (plastfole) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Det registreres svartesopp /muggsopp i undertak. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Beskrivelse:

Ventilering via veggventiler ført til yttervegg.

Det er kalcit loft med adkomst fra stigeluke. Undertak er takbord/taktro.

Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk.

Søk råd hos fagperson.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svartesopp/muggsopp antas å komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes. Plast/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft må etableres for å få TG1. I eldre hus uten etablering må vurderes i det enkelte tilfelle. Som kompensierende tiltak i perioden frem til etablering kan det vurderes økt lufting. Søk råd hos fagperson før eventuelle utbedringer. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige. Det er ikke tilfredstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beskrivelse:

IHL tidligere salgsprospekt opplyses det om at renner og nedløp er fra 1985.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Renner og nedløp til inngangsparti er fra 2024/25.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2: Undertaket er misfarget.

Beskrivelse:

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. Interne HMS-regler.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

Anbefalte tiltak

Dampsperre/diffusjonssperre (plast) i etasjeskiller bør kontrolleres/utbedres. (se under punktet loft for mer spesifisert).

Yttervegger

Oppsummering

TG2: Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Beskrivelse:

Iht tidligere salgsprospekt er kledningen på boligen i fra 1978.

Kledning til inngangsparti er fra 2024.

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår/2024. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres. Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol. Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Musetettingen bør utbedres.

Taktekking

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Beskrivelse:

Bygningsdelen må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loff" int. tidligere salgsprospekt er taktekkingen på boligen fra 1985. Taktekkingen på inngangsparti er fra 2024/25.

Taket er snedekket. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen/undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Avløpsrør

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personssikkerhet. Overflatebehandling anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2: Det mangler snefangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montert snefangere på hele eller deler av taket.

Vannledninger

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Mindre kosmetiske skader på fronter samt fronter ved stekeovnen er oppsprukket.

Beskrivelse:

Kjøkken fra 2010 og type Kvikk. Kjøkkenet er modernisert ved ny benkeplate, armatur oppvaskkum i 2021 etter opplysning i fra eier. Hvitelærer er ikke tilstandsvurdert. Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgrens armatur. Lys og stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekeovnen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt. Utbedring av skapfronter anbefales.

Elektrisk

Toalettrom

Oppsummering

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Beskrivelse:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

TG2: Det mangler håndleper på veggen. Løst rekkverk i 2 etasje. Sittasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering

TG2: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:

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

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Oppsummering

TG2: Vannrør Innvending har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

I kjeller i vaskerom er det isolerte rør og utsatt for frost. Stoppekran i boenheten er ikke påvist.

Beskrivelse:

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eier opplyser at stoppekran er plassert i kjeller hos nabo.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det bør etableres stoppekran i boenheten.

Oppsummering

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget og for arbeider i 2024. 1 etasje: løst stikkontakt deksel under overskap kjøkken.

Følgende arbeider har blitt utført:

2024: Arbeider med tilbygg/inngangsparti.

Resterende elektriske anlegg ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Feste deksel tilskrekkelig.

Varmesentral: Varmepumpe

Oppsummering

TG2: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Beskrivelse:

Luft til luft varmpumpe.

Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.
Iht. tidligere salgsprospekt er varmpumpe i fra 2017.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Alder baseres på visuell inspeksjon.

Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller.

Beskrivelse:

Ventilasjonen resterende i boligen er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskifting av vinduer at det blir etablert tilfuffspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad 2 etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilfuffspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilfuffspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Oppsummering av fukt

TG2: Det er i hulltåkingen påvist feil utførelse av konstruksjonen (plast i vegg).

Hulltåking er foretatt fra tilstøtende rom ved stue mot våtsoner. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,0%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Anbefalte tiltak fukt

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Frittstående utebod

Oppsummering

TG2: Konstruksjonen har noe skjevheter.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Beskrivelse:

Bod oppført på fundamenter. Bjelkelag av tre. Vegger av uisolert bindingsverk. Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel.

Anbefalte tiltak

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1. Overflatebehandling anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, plattig: Markterrasse stue

Oppsummering

TGIU: Balkong/terrasse er snekket og ikke kontrollert.

Beskrivelse:

Sørvest-ventilt markterrasse på ca. 27 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

2. etasje:

På hovedsoverrommet er det opprinnelig en bod/kott (s-rom). På befaringstidspunktet var dette omgjort til et omkleddingsrom.
Merk følgende vedrørende omkleddingsrom: Da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspåklagt i plan- og bygningsetaten.

1. etasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk for nytt inngangsparti datert 11.02.2025.
Delevegg mellom stue/kjøkken er tatt bort, slik at man får en åpen løsning (utført av tidligere eiere).

Kjeller:

Kjellerstue var opprinnelig hobbyrom, med skyllekum og toalettrom samt kott (s-rom), (utført av tidligere eiere).
Der til vaskerom var opprinnelig i gang, men er flyttet til kjellerstue (utført av tidligere eiere).

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

Vindu i kjeller er for små som rømningsvindu.

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,00m i kjeller. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
Stue: 1,94m.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.1.2025	17.2.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Anders Braastad, Melania Irene Fité Gómez	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-------------------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Joakim Langbråten	Telefon:	98846531
Firma:	Fidens AS	Epost:	joakim@fidens.no
Adresse:	Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo		



EGNE PREMISER:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	Århusvegen 47A, 3723 Skien						
Kommunenr:	4003	Gårdsnr:	300	Bruksnr:	4566	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Løslighetsnr:			
Byggeår:	1960 - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	Selveter tomannsbolig (vertikaldelt)						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:
Selveter tomannsbolig (vertikaldelt) er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkeag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Inngangsparti: Fundamenteringen er ukjent. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et puttakk og er tekket med takpapp/shingel. Etasjeskille er et trebjelkeag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Om boligen:

2. etasje
Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Spellesskap og stikk på vegg. Utstyrt med dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Toalett: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Omkleddingsrom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Oppheng for klær.

Soverom 2: Laminat på gulv, og malt panel, malt overflate og tapet på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørgarderobe. Adkomst til kladtoft via luke med nedtrekkelig stige.

1. etasje

Vindfang: Vinyflis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme via varmematter. Garderobeskap.

Gang: Laminat på gulv og panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp og sikringskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat berkeplate. Underlimt oppvaskum med ettgreps armatur. Lys og stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.

Stue: Laminat på gulv, og malt panel og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til markterrasse.

Kjeller

Stue: Laminat på gulv, og malt panel og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Sotåke.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Trapp. Oppbevaring under trapp.

Vaskerom: Vinyflis/laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og bereder. Berkeplate. Skykkeum med ettgreps armatur.

Kontor: Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Hylleslenger.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2024/25	Nytt inngangsparti utført av NTK byggetjenester.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://elendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-978.html>

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-I (intern bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	135	135	0	0	27
Frittstående utebod	7	0	7	0	0
Totalt m²	142	135	7	0	27

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-I (intern bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	44	44	0	0	0
1. etasje	50	50	0	0	27
Kjeller	41	41	0	0	0
Totalt m²	135	135	0	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	44	44	0	Gang, bad, toalett, 3 soverom, omkleingsrom.	
1. etasje	50	50	0	Gang, vindfang, kjøkken, stue.	
Kjeller	41	38	3	Stue, gang, vaskerom, kontor.	Bod.
Totalt m²	135	132	3		

Bygning: Frittstående utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-I (intern bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Frittstående utebod.
Totalt m²	7	0	7		

Kommentar til arealberegning

Frittstående utebod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,18m.

Arealer for balkong/terrasse/veranda/platting (TBA) er å måle etter beste evne. Det var sne på bygningsdelen på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige. Det anbefales ny oppmåling når snøen er smeltet.

Arealer til kaldtloft er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke gangbart gulv.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Takhøyder:
2. etasje:
Gang: 2,53m
Soverom: 2,81-1,85m
Bad: 2,46m

1. etasje:
Stue: 2,34m
Vindfang: 2,61, 2,36-2,04m

Kjeller:
Stue: 1,94m
Vaskerom: 2,02m
Kontor: 1,88m

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjekker og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/tingmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Inh. tidligere salgsprospekt opplyses det om at det er utført arbeider på deler av dreneringen. Resterende drenering er fra byggeår.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplatt på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollert
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

TG2: Ingen synlig utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levelid på drenering er overskredet. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater hvor hulltakingen ble gjennomført. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beskrivelse:
Inh. tidligere salgsprospekt opplyses det om at det er utført arbeider på deler av dreneringen. Resterende drenering er fra byggeår. Tomten er snedekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'. Det er kun den av dreneringen som er tilhørende denne boligen som er inspisert. Resterende del er på privateiendom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

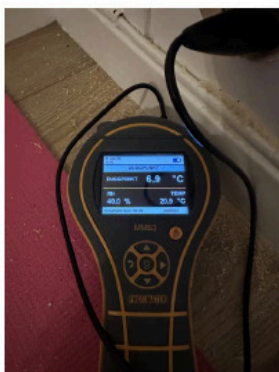
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende. Det bør lagres system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Rom under terreng



Målinger.



Målinger.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utfektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

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

TG2: Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Det er registrert typisk "kjellerlukt" fra hullet hvor hulltakingen ble gjennomført. Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng i stue. Ved fuktmåling med pligg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 13,2% vektprosent). Relativ luftfuktighet måles til 40,0%. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Utføre kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres. Det påviste fukt nivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på yttervegger og gulv i kjelleren for å tillate overskuddsfukt å fordampe inn i romluften.

6.4 Balkong, terrasse, plattung: Markterrasse stue

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, plattung	TG-IU
TG-U: Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.	
Beskrivelse: Sørvest-ventet markterrasse på ca. 27 m² med adkomst fra stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snefri.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører har hvit omramming. Entredør er CE-merket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 etasje: Vindu soverom, gang har alder ukjent grunnet stempel ikke synlig i kram. Vindu soverom 1 er fra 2005. Innerdører med ukjent alder.	
1 etasje: Terrassedør fra 2005. Vindu i stue fra 1978 og 2005. Vindu i kjøkken fra 2005. Vindu i vindfang fra 2024. Entredør fra 2024. Skyvedør i vindfang er fra 2024. Roterende Innerdører med ukjent alder.	
Kjeller: Vinduer fra 1983. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

TG2: Innerder i 2. etasje soverom tar i karm/terskel og har behov for justering. Karmen er værslitte.
 Det registreres harde tettelister som pga dette letter dårlig.
 Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
 Utvendig belistring på vinduer til inngangsparti ligger for nærme vannbrett beslag.

Beskrivelse:
 TG2 grunnet alder gis for vinduer som er fra før 2005.
 2 etasje:
 Vindu soverom, gang har alder ukjent grunnet stempel ikke synlig i kram.
 Vindu soverom 1 er fra 2005.
 Innerdører med ukjent alder.

1 etasje:
 Terrasser fra 2005.
 Vindu i stue fra 1978 og 2005.
 Vindu i kjøkken fra 2005.
 Vindu i vindfang fra 2024.
 Entredør fra 2024.
 Skyvedør i vindfang er fra 2024. Reterende innerdører med ukjent alder.

Kjeller:
 Vinduer fra 1983.
 Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
 Utvendig belistring anbefales å kappes i underkant for å forhindre råteskader.
 Overflatebehandlinger anbefales.
 Justeringer/smøring anbefales.

Oppsummering av yttervegger TG-2

TG2: Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
 Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepeneier.
 Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Beskrivelse:
 Iht tidligere salgsprospekt er kledningen på boligen i fra 1978.
 Kledning til inngangsparti er fra 2024.
 Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår/2024. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.
 Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.
 Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
 Musetettingen bør utbedres.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2

TG2: Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/luftlekkasjer fra oppholdsrom.
 Det er ingen form for dampspærre (plastfole) i himlinger mellom varmt rom og kaldloftet.
 Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak.
 Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Beskrivelse:
 Ventilering via veggventiler ført til yttervegg.
 Det er kaldt loft med adkomst fra stigeåpning. Undertak av takbord/taktro.
 Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp antas å komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenseres på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes.
 Pust/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft må etableres for å få TG1 i eldre hus uten pust/diffusjonssperre kan det være kostnadskravende å etablere dette i ettertid. Nødvendigheten av etablering må vurderes i det enkelte tilfelle. Som kompensierende tiltak i perioden frem til etablering kan det vurderes økt lufting. Søk råd hos fagperson for eventuelle utbedringer.
 Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere salgsprospekt er kledningen på boligen i fra 1978. Kledning til inngangsparti er fra 2024.	
Er det påvist skjelheter/ris/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at renner og nedløp er fra 1985. Renner og nedløp til inngangsparti er fra 2024/25.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.	
Beskrivelse: Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at renner og nedløp er fra 1985. Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert. Renner og nedløp til inngangsparti er fra 2024/25.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG2: Undertaket er misfarget.	
Beskrivelse: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dampspærre/diffusjonssperre (plast) i etasjeskiller bør kontrolleres/utbedres. (se under punktet loft for mer spesifisert).	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein, Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. tidligere salgsprospekt er taktekingen på boligen fra 1985. Taktekingen på inngangsparti er fra 2024/25.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen/undertaket.	
Beskrivelse: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Iht. tidligere salgsprospekt er taktekingen på boligen fra 1985. Taktekingen på inngangsparti er fra 2024/25. Taket er snødekket. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen/undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snefanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
TG2: Det mangler snefangere på hele eller deler av taket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montert snafangere på hele eller deler av taket.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>TG3: 2 etasje: Ved enkel nivellering av soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.</p> <p>TG2: 2. etasje Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter. Kjeller: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.</p> <p>TG1: 1 etasje: Ved enkel nivellering av vindfang registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.</p> <p>Kjeller: Ved enkel nivellering av kontor registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.</p> <p>Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.</p> <p>Målinger er utført på tilfeldig steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.</p> <p>Beskrivelse: Eier opplyser at det mangler gulv i 2.etasje i soverom 3 hvor det har stått ett gamlet skap.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.</p>	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.13 Ildsted/Skorstein

TG3 forhold.

Type pipe	Tegl
Er det montert ådsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollert
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
<p>TG3: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.</p> <p>TG2: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjeller.</p> <p>Beskrivelse: Det foreligger et tilsyn hvor det ble avviket kort avstand til brennbart materiale (ca 2 år siden). Slitte til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipe er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Prisestimatet gjelder utbedring av avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale må økes. Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>TG2: Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Mindre kosmetiske skader på fronter samt fronter ved stekeovnen er oppsprukket.</p> <p>Beskrivelse: Kjøkken fra 2010 og type Kvikk. Kjøkkenet er modernisert ved ny benkeplate, armatur oppvaskkum i 2021 etter opplysning i fra eier. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettreps armatur. Lys og stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.</p>	

Anbefalte tiltak overflater og Innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt. Utbedring av skapfronter anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
2. etasje: På hovedsoverrommet er det opprinnelig en bod/kott (s-rom). På befaringstidspunktet var dette omgjort til et omkleddingsrom. Merk følgende vedrørende omkleddingsrom: Da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Bruksendringer fra tilleggdel til hoveddel i bolig er søknadpliktig i plan- og bygningsetaten.	
1. etasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk for nytt inngangsparti datert 11.02.2025. Delevegg mellom stue/kjøkken er tatt bort, slik at man får en åpen løsning (utført av tidligere eiere).	
Kjeller: Kjellerstue var opprinnelig hobbyrom, med skytlekum og toalettrom samt kott (s-rom). (utført av tidligere eiere). Der til vaskerom var opprinnelig i gang, men er flyttet til kjellerstue (utført av tidligere eiere).	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det foreligger ferdiggattest for tilbygget/inngangsparti, datert 11.02.2025. Ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse for selve boligen er ikke ikke tilgjengelig i kommunens arkiver, datert 17.02.2025.	
Er det avvik på krav til reining, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i kjeller er for små som reiningssvindu. Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,00m i kjeller. Det er nedsenket himling. Takhøyder måles til følgende: Stue: 1,94m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hver etasje.	

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er over 10 år gammel.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tiluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Beskrivelse: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrin over 10 cm?	Nei
Mangler håndleier i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal siltasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

TG2: Det mangler håndlapper på veggen.
 Last rekkverk i 2 etasje.
 Siltasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.
 Overflatebehandling anbefales.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deier av Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra teppested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Deier av Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
 Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

6.20 Elektrisk

Sikringskap med automatsikringer i gang.
 Kursfortegnelse på innside av skapder.

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Vannrør innvendig har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
 I kjeller i vaskerom er det isolerte rør og utsatt for frost.
 Stoppekran i boenheten er ikke påvist.

Beskrivelse:
 Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
 Eier opplyser at stoppekran er plassert i kjeller hos nabo.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
 Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
 Det bør etableres stoppekran i boenheten.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: 2024: Arbeider med tilbygg/inngangsparti. Resterende elektriske anlegg ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter OLO13999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>TG2: Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget og for arbeider i 2024. 1 etasje: løst stikkontakt deksel under overskap kjøkken.</p> <p>Følgende arbeider har blitt utført: 2024: Arbeider med tilbygg/Inngangsparti. Resterende elektriske anlegg ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Feste deksel tilskrekkelig.</p>	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent da stempel ikke er synlig.	
Sterreise	
Ca 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvansbereder	TG-2
<p>TG2: Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg). Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Alder baseres på visuell inspeksjon. Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).</p>	

6.21 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Iht. tidligere salgsprospekt er varmpumpe i fra 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>TG2: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.</p> <p>Beskrivelse: Luft til luft varmpumpe. Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen. Iht. tidligere salgsprospekt er varmpumpe i fra 2017.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.</p>	

6.22 Varmtvansbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>TG2: Boerheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller.</p> <p>Beskrivelse: Ventilasjonen resterende i bolgen er tilfredsstillende.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Påse ved utskifting av vinduer at det blir etablert tilfuffspalte i karm på alle vinduer i hele boerheten.</p>	

6.24 Våtrom: Bad 2 etasje



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Mølt panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med etfgreps armatur. Speliskap og stikk på vegg. Utstyrt med dusjkabinnett og mekanisk avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er modernisert i 2014 ved nye varmekabler/gulvfliser og vegger er fra 1985 etter opplysninger i fra tidligere saigsprospekt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflate

TG-3

TG3: Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved deråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom deråpning.

TG2: Dør er plassert i våtsone. Avflesing av maling i underkant av dørblad. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Beskrivelse:

Badet er modernisert i 2014 ved nye varmekabler/gulvfliser og vegger er fra 1985 etter opplysninger i fra tidligere saigsprospekt.

Anbefalte tiltak overflate

Prisestimatet gjelder for utbedring av riktig fall på bad. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg men en håndverker for eksakt pris.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Som en sikkerhet bør det monteres lekkasjestopper (endrer ikke TG).

Kostnadsestimater for utbedring er satt.

Dør og karmilister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.

Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

TG2: Sluket er et eldre støpejernsluk uten kiemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikkert fremtidig funksjon.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normal slitasjegrad i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk. Tiliuft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
-------------------------------------------------	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot våtzone. Fuktmåling med piggg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var løst på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med piggg.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom kjeller



Skuk i vaskerom.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Vinyflis/laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og bereder. Benkeplate. Skylekum med ettgreps armatur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er lagt nytt gulv og benkeplate i 2020/21.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når skuket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtzone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
TG3: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (mottall).	
Beskrivelse: Eier opplyser at det er lagt nytt gulv og benkeplate i 2020/21.	

Anbefalte tiltak overflater	
Prisestimatet gjelder for utbedring av riktig fall på bed. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg men en håndverker for eksakt pris. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men ved eventuell lekkasje er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Som en sikkerhet bør det monteres lekkasjestopper (endrer ikke TG). Kostnadsestimat for utbedring er satt.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/kløring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på uttetheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller felgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2:Sluket er et eldre støpejernsluk uten kløring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg til servant. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systemer til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normal slitasjegrad i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tiluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tiluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

TG2: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen (plast i vegg).

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved stue mot våtzone. Fuktmåling med pigge ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på beføringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,0%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigge.

Anbefalte tiltak fukt

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.26 Øvrig: Frittstående utebod

Beskrivelse

Bod oppført på fundamenter. Bjeikeleg av tre. Vegger av isolert bindingsverk. Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG2: Konstruksjonen har noe skjevheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Beskrivelse:

Bod oppført på fundamenter. Bjeikeleg av tre. Vegger av isolert bindingsverk. Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner tekket med papp/shingel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1. Overflatebehandling anbefales.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

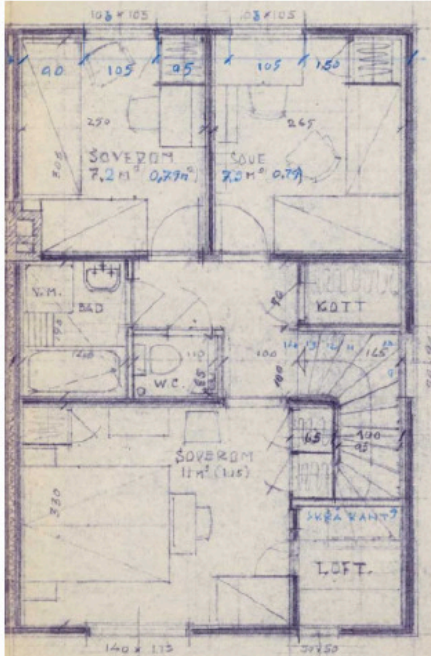
6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

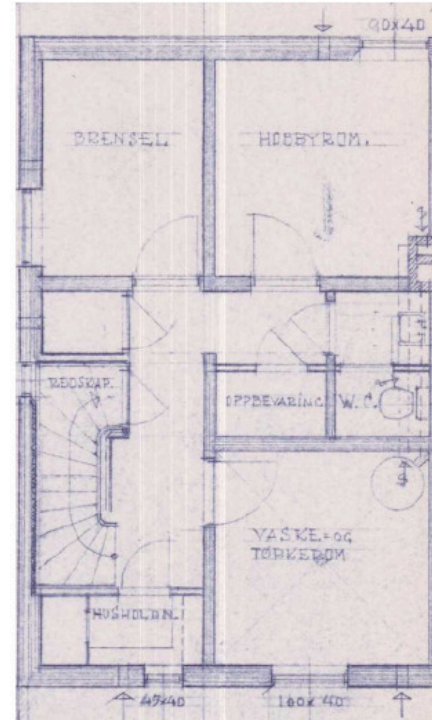
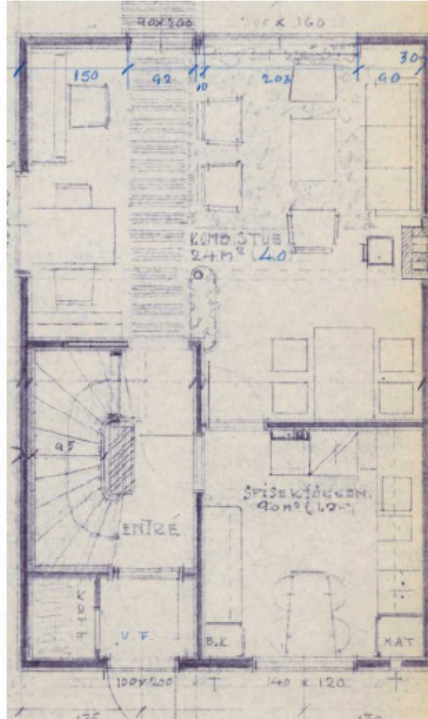
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



1. etasje

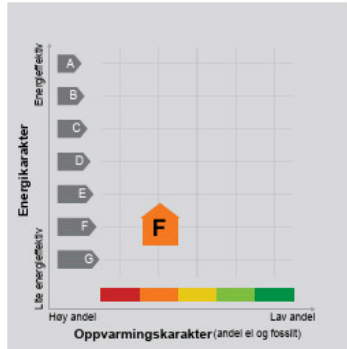


Kjeller

ENERGIATTEST



Adresse	Årnusvegen 47A
Postnummer	3723
Østet	ØKLEN
Kommunenavn	Øklen
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	4556
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	164493814
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-69229
Dato	20.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

- Etterisolering av kjellervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Trø
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølelirer og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskerbøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmefølsomme; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/reyk eller steanlyns). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttethet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
-
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  St
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve
-
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende
-
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdseTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

35 50 22 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men 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 Forsikring AS
 Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker
 Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker
 Telefon: 915 08 880
 Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Århusvegen 47A 3723 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 4566 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

