NORDVIK

Fugleleiken 21

3 soverom | 174 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fugleleiken 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
22	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Pent oppusset enebolig med alt på en flate - 3 soverom, 2 nyere baderom - garasje - solrikt uteområde - barnevennlig

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**98 590,-**
Totalpris	**3 998 590,-**
BRA-i	**174 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Fugleleiken 21!

Dette er en meget velholdt og pent oppusset bolig med alt på ett plan, samt godt med oppbevaringsplass i boder i kjeller. Boligen har gjennomgått totalrenovering i de senere år, og fremstår som meget innbydende og smakfull.

Denne eiendommen ligger i et veletablert boligområde, som er meget barnevennlig med kort vei til barnehager, skole og fritidsaktiviteter.

Pent opparbeidet uteområde med stort hageområde, solrik terrasse og overbygd uteplass.

Romslig garasje, og det er montert elbillader.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 160 kvm



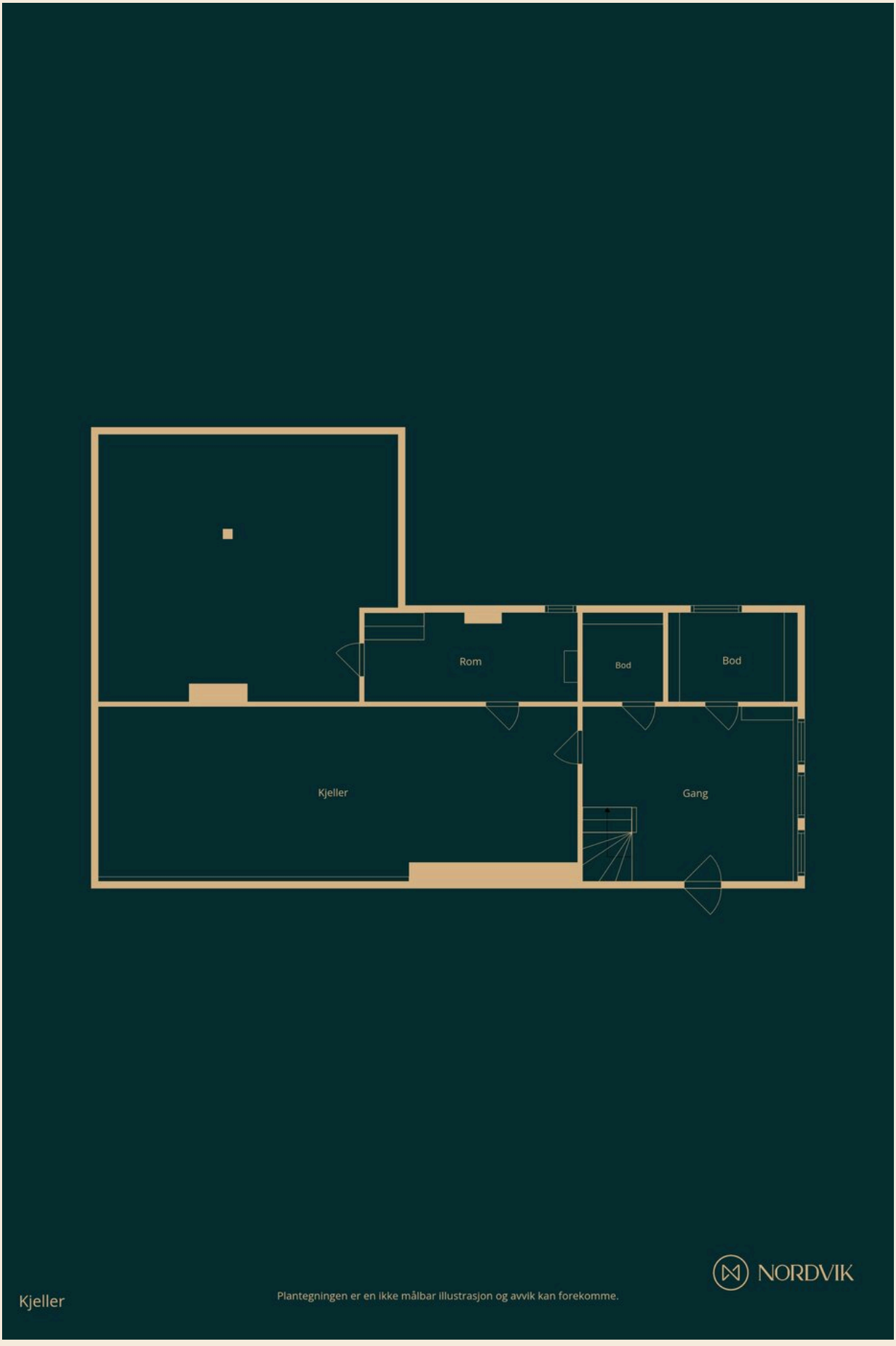
1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm




















































21

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0162/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fugleleiken 21, 3742 SKIEN
Gnr 5, bnr 162 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Tord Bringsrud Evenstad

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 018 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1972

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 174 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 214 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm.
BRA-e: 40 kvm.
Total BRA: 160 kvm.
TBA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet i henhold til NS 3940:2023. Målene er avrundet etter matematisk avrundingsmetode. På grunn av overgangen mellom kjeller og bruksvennlig areal mot krypkjeller med fjell i dagen, er grensesettingen noe diffus for hva som regnes som målbart areal og brukervennlig areal. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygde inngangspartier og markterrasser som er delvis overbygget eller fritt tilknyttet boligens/leilighetens fasader. TBA utgjør mot nord en balkong og et trapperepos på ca. 11 m², samt en terrasse mot sør på ca. 31 m².

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Noen innvendige lettvegger er fjernet, og bad/vaskerom er utvidet på bekostning av gjesterommet. Bad og toalett er slått sammen. Endringene er ikke søknadspliktige, ettersom det ikke innebærer bruksendring fra sekundærrom til primærrom.

Solforhold
Det er gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld på denne eiendommen.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, soveromsgang, 3 soverom og 2 baderom.
Kjeller: Boder

Standard
Velkommen til Fugleleiken 21!

Dette er en meget velholdt og pent oppusset bolig med alt på ett plan, samt godt med oppbevaringsplass i boder i kjeller. Boligen har gjennomgått totalrenovering i de senere år, og fremstår som meget innbydende og smakfull.

Stue, spisestue og kjøkken er i åpen løsning, noe som gjør dette til et sosialt og hyggelig allrom. Det er god plass for ønsket møblering i dette rommet. Peis med innsats sørger for hyggelig stemning og god oppvarming, i tillegg til varmepumpe. Fra stuen er det utgang til terrasse og hageområde. Stuen fikk nytt gulv i 2025.

Kjøkken med kjøkkenøy, nytt i 2017. Innredningen har profilerte fronter på underskap og skuffer. Det er rikelig med både oppbevaringsplass og arbeidsplass på dette kjøkkenet. Integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er 2 nyere baderom i denne boligen, ett fra 2020 og ett fra 2026.
Baderommet fra 2020 er kombinert baderom og vaskerom, og har adkomst fra kjøkkenet. Det er mørkegrå fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Ledlys langs taklister er en fin detalj i dette rommet.
Badet/vaskerommet er meget romslig og inneholder frittstående badekar, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Det er rikelig med plass i baderomsinnredningen som består av høyskap og skuffer, med overliggende benkeplate med nedfelt vaskekum. Overhengende speil og dekorative takhengte lamper. Det er i tillegg egen vaskeromsdel med innredning bestående av høyskap og skuffer, med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Opplegg til TV.

Baderommet fra 2026, fremstår som meget innbydende og delikat, med tidsriktige farge- og materialvalg. Dette baderommet ligger i husets soveromsavdeling. Det er lyse, beige fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Badet inneholder romslig dusjhjørne med fast glassvegg og vegghengt dusjgarnityr. Baderomsinnredning med overliggende servant, samt. vegghengt speil med integrert ledbelysning. Bad er rehabilitert etter byggeforskrift 2017, med bruk av egeninnsats og fagarbeider på rør. Dokumentert med produktbeskrivelser og bilder.

Det er 3 soverom i denne boligen. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler. Fra dette soverommet er det utgang til nordvendt balkong. Soverom 2 og 3 har plass til enkeltseng og øvrige soveromsmøbler. Fra soverom 2 og 3 er det utgang til uteplasser vendt mot syd.

Lagringsplass i boder i boligens underetasje.

Parkering

Parkering i stor garasje og i asfaltert gårdsplass. Det er montert elbillader på garasjevegg.

Modernisering og påkostninger
Utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger som er gjort:

2017- Nytt kjøkken og gulv.
2017- Nye innedører
2017- Pusset opp soverom 1 og 2
2018- Nye vannrør(rør i rør system). Utekran med kaldt- og varmtvann på terrasse og v/inngang
2018- Nytt elektrisk anlegg. Nytt sikringsskap og inntak. Elbillader. Smarthus (Xcomfort)
2019- Ny veranda
2020- Nytt vaskerom
2020- Byttet inngangsdør
2022- Ny screens i stue og elektrisk rullegardin på soverom
2024- Ny varmepumpe
2024- Ny kjellerdør
2025- Nytt gulv i stue
2026- Nytt baderom
2026- Pusset opp soverom 3

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er blitt utført arbeid på bad/våtrom i selgers eiertid eller i tidligere ettertid. Elektro team har lagt det elektriske. På vaskerommet har en rørlegger lagt opp vann og avløp, uten dokumentasjon. På badet har selger gjort alt selv. Det er kun dokumentasjon på det elektriske. Varmtvannstank fra 2012.
- Tettesjikt, membran eller sluk er fornyet eller oppgradert både faglært og ufaglært. Selger har utført arbeid med hjelp fra faglært uten dokumentasjon.
- Det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp, både faglært og ufaglært. Dokumentasjon på det elektriske fra elektro team. Selger har gjort alt selv med hjelp fra faglært uten dokumentasjon.
- Takhingsel er bytteti 2014, og det er byttet garasjeport i 2016 av tidligere eier. Selger laget terrassen i 2019, tettet igjen dør til vaskerom og 1 vindu på badet.
- Selger har ikke gjort noe med drenering i sin eiertid.
- Det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, hvor det foreligger samsvarserklæring. Elektro team satt opp nytt sikringsskap og inntak samt elbillader. Vaskerom, bad, stue, soverom av Xcomfort smarthus
- Det elektriske anlegget har blitt kontrollert, el kontroll fra tilsyn 23.10.2019. Byttet inntak etter kontroll.
- Det er installert el-billader av elektro team i 2017.
- Det er gjort arbeid på vann og avløp enten i selgers eiertid eller tidligere eiertid, både faglært og ufaglært. Rør i rør på alt i boligen. Nytt vannskap. 2 stykk utekraner med kaldt og varmtvann. Gjort mye selv med hjelp fra faglært rørlegger, uten dokumentasjon. Vannmåler var

installert før selgers eiertid. Det er montert vannstopp på vanninntak, ved lekkasje under kjøkkenvask stopper vannet i huset.
- Oljetank fjernet i bolig i 2017.
- Det er ikke gjort radonmåling på eiendommen i selgers eiertid.
- Råte på vindu på vaskerom
- Det er noe fukt på vegger i kjeller. Hvis det regner skikkelig, kommer det litt vann på fjellet i kjelleren.
- Noen vinduer og kledning er det råteskader på. Vinduer og kledning er fra byggeår. Ene glasset på verandadør er punktert.
- Selger opplyser om noen rare lyder fra oppvaskmaskinen, men den vasker greit. Kjøkken er fra 2017. Det er en sprekk i porselenvask på kjøkkenet.
- Oljetank fjernet fra kjeller i 2017.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen fremstår som en stor enebolig med tilbygget garasje, og inneholder tre soverom, nyere kjøkken og to oppgraderte bad . Overflatene i 1. etasje er godt vedlikeholdt og har et moderne uttrykk . Det elektriske anlegget i 1. etasje er oppgradert, og det er etablert rør-i-rør system i kjeller/teknisk rom i forbindelse med oppgraderinger av vann og avløp. Det blir opplyst om, at det ved store nedbørsmengder kan det komme fukt inn via sprekker i grunnfjell mellom støpt fundament over fjell. Det må påregnes kommende oppgraderinger av utvendig kledning, inkludert anbefalt etterisolering og utskifting av vinduer til mer energieffektive løsninger. Ytterligere detaljer finnes under «Konstruksjoner»

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom og kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad og et lagerrom i kjeller
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Lukket peis montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig
Taktekking er av pappsingel som var ny i 2014. Beslag, renner og nedløp av pulverlakkert stål.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggen er isolert etter byggetidens standard med 100 mm. mineralull/glassvatt. Utvendig kledning består av stående tømmermannspanel, samt liggende kledning på vegg over første etasje. Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte W-takstoler. Det er gulv på halve kaldloftet, og det er isolert med 15 cm mineralull. Det er registrert god lufting av takkonstruksjonen gjennom spaltet gesimskasse ved takfoten og ventiler i gavlvegg. Malte tre vinduer med 2- lags glass, vinduene er fra byggeår, enkelte vinduer er byttet i 1986. Kjellervinduer har koblet glass og er fra byggeår. Boligen har ytterdør av malt tre med innfelte 2-lags glass. Sidefeltettil ytterdøren med 2-lags glass er demontert. Terrasse av tre på sørside av boligen, oppført over søylepunkter, med bjelkelag av konstruksjonsvirke og terrassegulv av Royal impregnerte gulvbord. Terrassen er på cirka 31 m². Terrassen er delvis overbygget, og det er felt inn downlights i utvendig himling. Utvendig trapp i støpt utførelse, forseglet med skiferstein i inntrinnene. Trappen har rekkverk på én side.

Innvendig
1. etasje:
Første etasje har gulv av enstavs parkett, samt fliser på våtrom. Veggene består av malt panel, malte plater samt fliser på vegger i våtrom. Himlinger (innvendig tak) er med malt panel (MDF), det er innfelte downlights på bad og i ett av soverommene. Pipen er fra byggeårets opprinnelige konstruksjon. Det er installert en lukket peis med glass i stuen, og sotluken er plassert nede i kjelleren. Pipen er beslått utvendig over tak. Rom under terreng har gulv av betong, belegg og fliser. Vegger av synlig betong, innforede vegger er med panel. Åpen innvendig trapp i lakkert utførelse fra byggeår. Innvendige dører i første etasje, som utgjør boligens hovedplan, er malte fyllingsdører av nyere dato.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører - 2
- Utvendig > Balkonger- 1

- Innvendig > Overflater - Kjeller
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > Krypkjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Platetopp
- Mikro
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv på baderom
- Varmekabler i gulv i et bodrom i underetasjen
- Varmepumpe i stuen
- Peis med innsats i stuen

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17.063 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 191,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 12.000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 699,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 060 872,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 243 486,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 5115299

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 270 kvm (Eiertomt)
Stor og pent opparbeidet tomt, med asfaltert gårdsplass og gangveg frem til inngangsparti. Eiendommen er lett skrånet, og består hovedsakelig av plenareal, og er ellers rikt beplantet med diverse prydbusker og trær. Solrike terrasser mot vest, hvor man kan nyte ettermiddagssolen.

Adkomst
Fra Skien sentrum tar du prinsessegata nordover, før du tar inn på hesselbergs gate. Denne følger du over falkum bru, og tar til høyre inn på gulsetvegen. Denne vegen følger du et stykke, og fortsetter videre på gulsetringen. Følg denne veien frem til du har telemark barne-og familiesenter på høyre hånd, og deretter ta inn til venstre på stærvegen, ta deretter første til høyre inn på fugleleiken. Boligen er den 2. boligen på høyre hånd.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i godt etablert og trivelig boligområde, bestående av enebolig-bebyggelse, på Gulset. Det er umiddelbar nærhet til barnehager, Stigeråsen barneskole, Gulset ungdomsskole og Gulsetsenteret med flere butikker og tjenester. For øvrig er det gangavstand til idrettsanlegg, treningssenter, svømmehall, lysløype, bademuligheter i Åletjern, flotte turområder, ungdomsklubb m.m. Det en meget god og aktiv idrettsforening, Gulset IF, med aktiviteter som bla. håndball, fotball, ski, turn m.m. Gode bussforbindelser fra Gulsetvegen og Gulsetringen til Skien sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport
- Buss: Uglevegen 0.3 km
- Tog: Skien stasjon 5 8.8 km
- Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 58 min

Skoler og barnehager
Skoler
- Stigeråsen barneskole 1.1 km (skolekrets)
- Gulset ungdomsskole 1.4 km (skolekrets)
- Kollmyr barneskole 1.8 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark 5.2 km
- Hjalmar Johansen vgs. 5.8 km

Barnehager
- Granåsen barnehage 0.3 km
- Gulset barnehage 1.1 km
- Lillefot barnehage 2.0 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 midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 19.12.1972. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Husnummerskilt
- Garasjeporter og ventiler i garasje
- Puss av utvendige trapper og oppfylling av terrasse
- Kjellerdører

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

Det er avvik fra opprinnelige byggetegninger: Noen innvendige lettvegger er fjernet, og bad/vaskerom er utvidet på bekostning av gjesterommet. Bad og toalett er

slått sammen. Endringene er ikke søknadspliktige, ettersom det ikke innebærer bruksendring fra sekundærrom til primærrom.

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, flomfare og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Bestemmelse om gjerde
Tinglyst 05.06.1972 - Dokumentnr: 401767
Bestemmelsen sier: Kjøper er forpliktet til å holde tomta inngjerdet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 5/73 i Skien kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

Bestemmelse om gjerde
Tinglyst 30.10.1920 - Dokumentnr: 900450
Overført fra gnr/bnr 5/29
Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om adkomstrett
Tinglyst 12.04.1965 - Dokumentnr: 401045
Rettighetshaver gnr/bnr 5/4, overført fra gnr/bnr 5/70

Bestemmelse om bebyggelse
Tinglyst 06.06.1974 - Dokumentnr: 7286
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 118 400,- 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 1. juni 2026

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Megler 2
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

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

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

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

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

Fugleleiken 21

Nabolaget Fugleleiken/Røymyr - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	10 min 5.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	10 min 5.8 km

Offentlig transport

Uglevegen Linje M1, M1N, P10	3 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 8.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min

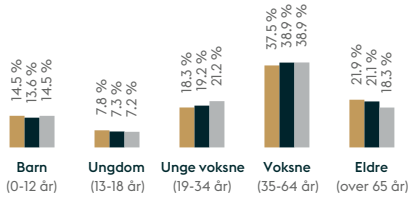
Barnehager

Granåsen barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Gulset barnehage (1-5 år) 61 barn	13 min 1.1 km
Lillefot barnehage (0-5 år) 76 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Gulset	17 min
Coop Extra Gulset	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fugleleiken/Røymyr	842	374
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Røyskattveien fotballbane	8 min
Plassane aktivitetsanlegg	10 min
SKY Fitness Gulsethallen	20 min
SKY Fitness Skien	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fugleleiken 21 , 3742 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 5, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 31.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1192 **Eiendomsverdi ref nr:** OD7438

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

HONESTA TAKST AS

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en stor enebolig med tilbygget garasje, og inneholder tre soverom, nyere kjøkken og to oppgraderte bad . Overflatene i 1. etasje er godt vedlikeholdt og har et moderne uttrykk . Det elektriske anlegget i 1. etasje er oppgradert, og det er etablert rør i rør-system i kjeller/teknisk rom i forbindelse med oppgraderinger av vann og avløp. Det blir opplyst om, at det ved store nedbørsmengder kan det komme fukt inn via sprekker i grunnfjell mellom støpt fundament over fjell.

Det må påregnes kommende oppgraderinger av utvendig kledning, inkludert anbefalt etterisolering og utskifting av vinduer til mer energieffektive løsninger. Ytterligere detaljer finnes under «Konstruksjoner»
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom og kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad og et lagerrom i kjeller
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Lukket peis montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av pappsingel som var ny i 2014. Beslag, renner og nedløp av pulverlakkert stål.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggen er isolert etter byggetidens standard med 100 mm. mineralull/glassvatt. Utvendig kledning består av stående tømmermannspanel, samt liggende kledning på vegg over første etasje.

Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte W-takstoler. Det er gulv på halve kaldloftet, og det er isolert med 15 cm mineralull.
Det er registrert god lufting av takkonstruksjonen gjennom spaltet gesimskasse ved takfoten og ventiler i gavlvegg.
Malte tre vinduer med 2- lags glass, vinduene er fra byggeår, enkelte vinduer er byttet i 1986. Kjellervinduer har koblet glass og er fra byggeår.
Boligen har ytterdør av malt tre med innfelte 2-lags glass. Sidefeltet til ytterdøren med 2- lags glass er demontert.
Terrasse av tre på sørside av boligen, oppført over søylepunkter, med bjelkelag av konstruksjonsvirke og terrassegulv av Royal impregnerte gulvbord. Terrassen er på cirka 31 m².
Terrassen er delvis overbygget, og det er felt inn downlights i utvendig himling.
Utvendig trapp i støpt utførelse, forseglet med skiferstein i inntrinnene. Trappen har rekkverk på én side.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Første etasje har gulv av enstavs parkett, samt fliser på våtrom.
Veggene består av malt panel, malte plater samt fliser på vegger i våtrom. Himlinger (innvendig tak) er med malt panel (MDF), det er innfelte downlights på bad og i ett av soverommene.
Pipen er fra byggeårets opprinnelige konstruksjon. Det er installert en lukket peis med glass i stuen, og sotluken er plassert nede i kjelleren. Pipen er beslått utvendig over tak.
Rom under terreng har gulv av betong, belegg og fliser. Vegger av synlig betong, innforede vegger er med panel.
Åpen innvendig trapp i lakkert utførelse fra byggeår.
Innvendige dører i første etasje, som utgjør boligens hovedplan, er malte fyllingsdører av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad er rehabilitert etter byggeforskrift 2017, med bruk av egeninnsats og fagarbeider på rør. Dokumentert med produktbeskrivelser og bilder.
- Fliser på veggene, 60×60 cm. Panel i taket (MDF) med innfelte downlights.
- Flise gulvet 60×60 cm. Det er målt fall fra dør til nedsenket dusjnisje på 10 mm.
- Badet er oppført med sluk i plast, smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom er rehabilitert etter byggeforskrift 2017, med bruk av egeninnsats og fagarbeider på rør. Dokumentert med produktbeskrivelser og bilder.
- Fliser på vegg, 60×60 cm. Malt MDF-panel i himling.
- Baderomsgulvet er belagt med fliser, 60×60 cm, og har elektrisk gulvvarme.
- Badet er oppført med sluk i plast og smøremembran.
- Badet er utstyrt med servantskap/benk, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige dusjdører, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er ikke spalte under dør som vil sikre god tilføring av luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med en hard glatt overflate nærmest stein. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp installert i stor kjøkkenøy, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over induksjonstopp.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør, til vask.
Omluftsventilator er funksjonstestet og har god funksjon.

SPESIALROM Gå til side

Eldre kjølerom i kjeller med ukjent alder og tilstand. Kjølerommet er ikke i bruk, og eier har ikke kjennskap til når kjølerommet sist var i funksjonell drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast av typen rør-i-rør, med fordelerskap plassert i

Beskrivelse av eiendommen

kjeller/teknisk rom. Fordelerskapet har avrenning til gulv med sluk. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på yttervegg i samme rom.
Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og klaffventiler i stue og kjeller. Mekanisk avtrekk på yttervegg på bad og avtrekk av kjeller.
Luft til luft varmepumpe fra MITSUBISHI montert i stue.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter, er plassert i teknisk rom/hobby rom i kjeller.
230V anlegg i boligen med sikringsskap plassert i gang.
Sikringsskapet er installert med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Det ble ikke registrert bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig ble det benyttet "Goudron" som tettesjikt mellom mur og utvendige jordmasser.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på stedlig fjell, på fundament av betong formet etter grunnfjellet. Gulv er støpt plate mot grunn. Grunnmuren er stedvis innvendig pusset.
Det er opparbeidet fall ut fra grunnmur og terrenget er laget med fall, i naturlig fallretning mot nord.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett er fra boligens byggeår.

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

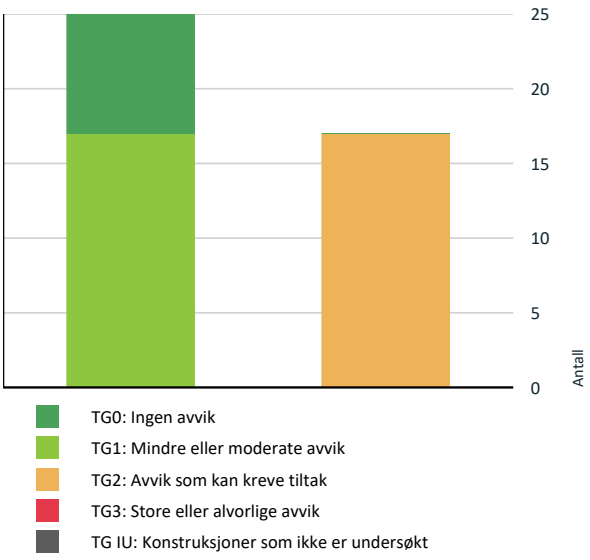
I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Noen innvendige lettvegger er fjernet, og bad/vaskerom er utvidet på bekostning av gjesterommet. Bad og toalett er slått sammen. Endringene er ikke søknadspliktige, ettersom det ikke innebærer bruksendring fra sekundærrom til primærrom.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet, sol og pent vær, 10 til 20 grader.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det er rust og avskalling av beskyttelsen på innfestingen til takrenner (takrennekroker).

Renner og nedløp samt vindskibeslag, er noe solbleket og fremstår eldre enn de faktisk er.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur (ett trinns tettesjikt).
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, spesielt på gavlvegg over tak, på garasje.
Kledningen har margsprekker, særlig på veggflater som vender mot sør og vest.
Det må påregnes utskifting av enkelte kledningsbord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/eldre råte i undertak ved gjennomføringer. Det ble foretatt fuktsøk i området og det måltes verdier på rundt 8,1% på befaringsdagen, noe som tilsier at det er tørre forhold på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

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

Balkongdøren fremstår som svært slitt, og det er usikkerhet knyttet til om pakningene holder tett. Dette kan medføre punktering av glass, noe som ofte blir synlig ved store temperaturforskjeller. Dette er en normal tilstand for eldre vinduer.

Hev- og skyvedøren til terrasse på sørsiden, utgang fra stue. Døren har god funksjon, men pakningene er noe slitte på grunn av alder, og det er økt risiko for skader over tid. Døren er godt beskyttet under tak.

Utvendig > Balkonger- 1 Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonen fremstår som noe værslitt.

Ved at bjelkelaget til balkongen er festet til boligens bjelkelag. Dette kan medføre redusert tetthet i overgangen mellom konstruksjonene og økt risiko for kuldebro inn i konstruksjonen.

Innvendig > Overflater - Kjeller Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Pipebeslaget på taket har mistet innfestingen ned til tak, noe som kan medføre fare for lekkasje.

Det er betydelig avskalling av overflatebehandlingen på pipebeslag, utvendig over tak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 10,6 %, og forholdene bør følges opp for å unngå utvikling av skader.

Det er foretatt fuktsøk i oppforet tregulv på kjølerom. Måling med hammer-elektrode viste en verdi på 16 %, noe som gir økt risiko for utvikling av mugg og sopp under belegg og spongulv. Forholdene bør undersøkes nærmere.

Stedvis ble det registrert noe saltutslag på innvendig lettklinkerstein. Ved store nedbørsmengder kan det oppstå synlig fuktighet på fjell i dagen, i kjellerrom og krypkjeller.

Det registreres noe kjellerlukt, spesielt i trapperom med teppe. Dette bør undersøkes nærmere ved å sjekke forholdene under teppet. Ved langvarig innestengelse av fukt under tett teppe kan det utvikles skader, redusert uttørking og lukt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen fremstår som bratt, og det er registrert noe skjevhet i rekkverket.
Åpningen mellom opptrinnene er over 10 cm, og avstanden mellom spilene i rekkverket er også mer enn 10 cm.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år.

Eier opplyser at ved mye nedbør kan fjell i dagen, nede i kjeller/krypkjeller bli fuktig. Vann i grunnen vil naturlig følge sprekker i grunnfjellet og kan dermed føre til fukt i kjelleren. Det er ofte svært vanskelig å få grunnfjell helt tett. Utvendig fuktsikring og ny drenering kan redusere fuktinnsiget i det lokale fjellet.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det foreligger ingen dokumentasjon som tilsier at bunnledningene ut til offentlig tilknytning er fra et annet år enn byggeåret. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av anleggets alder. Utvendige og nedgravde rør som er over 25 år, gis tilsvarende tilstandsgrad.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdene er ikke i henhold til gjeldende forskrift. Det er krav om minimum 1:100 fall på hele gulvet og 1:50 fall i dusjnisjen, når dusjen ikke er nedsenket med 10 mm.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom > Krypkjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det måles forhøyede fuktverdier i bjelkelaget ved bruk av hammerelektrode. Målt verdi i bjelkelaget er 16,0 %, som er over 15 % hvor det er fare for utvikling av mugg og sopp i lukkede konstruksjonsdeler.

Kjøleromsdøren er en vanlig dør som er isolert med isopor, og bærer preg av egeninnsats fra tidligere eier.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen ble utført 18.05.2026 og er gyldig til 18.05.2036. Den er basert på registrerte og dokumenterte opplysninger om leiligheten. Energimerket viser boligens energistandard, der både beregnet årlig energibehov og andelen oppvarming fra alternative energikilder inngår i vurderingen av energiklassen. Energiattesten er laget av eier.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse 19.12.1973

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er av pappsingel som var ny i 2014, taktekkingen er besiktiget fra tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Beslag, renner og nedløp av pulverlakkert stål, byttet ifølge tidligere tilstandsrapport i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det er rust og avskalling av beskyttelsen på innfestingen til takrenner (takrennekroker).

Renner og nedløp samt vindskibeslag, er noe solbleket og fremstår eldre enn de faktisk er.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rust og avskalling på innfestingen til takrenner bør utbedres, for å hindre videre korrosjon og svekkelse av festene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til svekket materiale over tid og redusert funksjon, med risiko for at takrenner løsner eller får lekkasjer.



Kontrollert bortføring av takvann ved grunn



Luftepipebeslag fra 1990-tallet



Feste til takrenner har tegn til rust

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggen er isolert etter byggetidens standard med 100 mm. mineralull/glassvatt. Utvendig kledning består av stående tømmermannspanel, samt liggende kledning på vegg over første etasje. Kledningen er inspisert fra bakkenivå, samt fra lavere liggende takflater. Det er foretatt stikkprøver med kniv eller tilsvarende verktøy, for å avdekke eventuelle avvik.

Gavlvegger er kledd om med liggende panel i 2010 (Kilde: tidligere tilstandsrapport).

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur (ett trinns tettesjikt).
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, spesielt på gavlvegg over tak, på garasje.
Kledningen har margsprekker, særlig på veggflater som vender mot sør og vest.
Det må påregnes utskifting av enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, for å hindre videre fuktskader og råteutvikling i både kledning og underliggende konstruksjon.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusert levetid, på veggkonstruksjonen.

Ved en kommende oppgradering av kledning og lufting, bør det vurderes etterisolering og etablering av ny vindsperre, da dette vil redusere energitap og forbedre byggets tekniske tilstand.

Tilstandsrapport



Sprette råteskader i kledning gavlveggen over garasje



Sprette tendenser til margsprekker i utvendig kledning



Lite eller ingen lufting av konstruksjonen, bilde viser fra undersiden

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte W-takstoler. Det er gulv på halve kaldloftet, og det er isolert med 15 cm mineralull. Det registreres diffusjonssperre mellom kald og varm side. Eldre fuktmerker er observert, på undertak. Undertaket er av rupanel rundt pipe, samt noe rupanel ved gjennomføring til lufting av avløp.

Det er registrert god lufting av takkonstruksjonen gjennom spaltet gesimskasse ved takfoten og ventiler i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/eldre råte i undertak ved gjennomføringer. Det ble foretatt fuktsøk i området og det måltes verdier på rundt 8,1% på befaringsdagen, noe som tilsier at det er tørre forhold på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av området med fuktskjolder og eldre råte for å avdekke om det er behov for utbedringer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at eventuelle skader utvikler seg videre ved fremtidig fuktinntrengning, noe som kan føre til redusert bæreevne og økte utbedringskostnader.
Området bør holdes under oppsyn, spesielt ved kraftig nedbør og sterk vind.

Tilstandsrapport



Målt i undertak ved pipe



Taksperre ved pipe har tegn etter fukt. Ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen.



Pipe beslaget anbefales å byttes og fuktsikres på nytt. Hull etter tidligere innfesting kan skape lekkasjepunkter.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte tre vinduer med 2- lags glass, vinduene er fra byggeår, enkelte vinduer er byttet i 1986. Kjellervinduer har koblet glass og er fra byggeår.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold og enkelte vinduer må skiftes ut.

Ved den kommende oppgradering av yttervegger vil det være naturlig å bytte vinduer, til mer energibesparende vinduer under samme tiltak.

Slitte og sprukne vinduskarmer kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

På eldre vinduer med slitte pakninger, kan det ikke utelukkes at punktering fort vil kunne oppstå.





Karmer er værslitt med sprekker i belistning. Belistningen blir ført ned til vannbrett som medfører kapillært oppsug.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør av malt tre med innfelte 2-lags glass. Sidefeltet til ytterdøren med 2- lags glass. Ytterdøren er satt inn i 2021. Noe naturlig bruksslitasje.

Kjellerdør i heltre, hvit farge, ifølge eier satt inn i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Balkongdør fra soverom med cirka 50 % 2- lags glass fra byggetiden.

Hev- og skyvedør til terrasse fra stue med 2- lags glass, installert i 1995.

Dør til garasje på nordsiden er fra byggeår og er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren fremstår som svært slitt, og det er usikkerhet knyttet til om pakningene holder tett. Dette kan medføre punktering av glass, noe som ofte blir synlig ved store temperaturforskjeller. Dette er en normal tilstand for eldre vinduer.

Hev- og skyvedøren til terrasse på sørsiden, utgang fra stue. Døren har god funksjon, men pakningene er noe slitte på grunn av alder, og det er økt risiko for skader over tid. Døren er godt beskyttet under tak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dårlige pakninger og værslitt treverk kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og punktering av glass, noe som igjen kan medføre økte vedlikeholdskostnader og behov for utskifting på sikt.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av tre på sørside av boligen, oppført over søylepunkter, med bjelkelag av konstruksjonsvirke og terrassegulv av Royal impregnerte gulvbord.
Terrassen er på cirka 31 m².
Terrassen er delvis overbygget, og det er felt inn downlights i utvendig himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Balkonger- 1

Beskrivelse

Luftebalkong fra soverom mot nord. Balkongen er selvbærende med bjelkelag festet til boligen. Rekkverkshøyde er 90 cm, med liggende rekkverksspiler. Det er ingen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonen fremstår som noe værslitt.

Ved at bjelkelaget til balkongen er festet til boligens bjelkelag. Dette kan medføre redusert tetthet i overgangen mellom konstruksjonene og økt risiko for kuldebro inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres jevnlig vedlikehold av trevirke og trepaneler, for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og skader.

Ved eventuell oppgradering av veggkonstruksjonen bør det vurderes å flytte bæring av balkongen ut på yttervegg, eventuelt med søyle ned til grunn i front, for å bedre tettheten i overgangen mellom konstruksjonene og redusere risiko for kuldebro og fuktskader.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i støpt utførelse, forseglet med skiferstein i inntrinnene. Trappen har rekkverk på én side.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje:
Garasjen tilhørende boligen er oppført med støpt plate mot grunn. Innvendig gulv i garasjen er flislagt. Ringmuren består av ett skift lettklinkerstein, pusset på utsiden. Ytterveggene er i bindingsverk og utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Innvendig er veggene i garasjen kledd med gips, og himlingen er også kledd med gips.
Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte W-takstoler, undertak av rupanel og taktekking tilsvarende boligen, med pappskifer. Beslag, takrenner og nedløp er av pulverlakkert stål.
Garasjen har en stor leddport i aluminium med portåpner installert i 2016. Det er inngangsdør til garasjen fra bygget på nordsiden.





Innvendig himling er kledd med gips



Vegg mot boligen er kledd med ett lag gips i garasjen

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Første etasje har gulv av enstavs parkett, samt fliser på våtrom. Veggene består av malt panel, malte plater samt fliser på vegger i våtrom. Himlinger (innvendig tak) er med malt panel (MDF), det er innfelte downlights på bad og i ett av soverommene.
Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - Kjeller

Beskrivelse

Kjeller:
Gulvene i kjelleren har teppe, synlig betong, og i ett av rommene er det fliser med gulvvarme. Veggene har panel og synlige lettklinkerblokker som er pusset og stedvis malt. Ett av rommene har panel på veggene. Himlingen i kjelleren består av malt og umalt panel. Kjeller er ikke laget for varig opphold. Kjølerommet i kjeller er med oppforet gulv over betong, sponplate og belegg inn mot kjølerommet. Vegger av ubehandlet panel samt himling.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av overflater i kjelleren. Det er registrert noe kjellerlukt i trapperommet. Det anbefales å fjerne gulvbelegg for å kontrollere underlaget mot betong, samt bedre ventilasjonen.

Manglende utbedring kan føre til videre forringelse av overflater, samt økt risiko for fuktproblemer og lukt i kjelleren.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille mot grunn er ikke kontrollert.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.
På gang, registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er fra byggeårets opprinnelige konstruksjon. Det er installert en lukket peis med glass i stuen, og sotluken er plassert nede i kjelleren.
Pipen er beslått utvendig over tak på 1990-tallet (kilde: tidligere tilstandsrapport).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipebeslaget på taket har mistet innfestingen ned til tak, noe som kan medføre fare for lekkasje.

Det er betydelig avskalling av overflatebehandlingen på pipebeslag, utvendig over tak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Pipebeslaget på taket bør festes på nytt for å hindre vannlekkasje og fuktskader i takkonstruksjonen.

Avskallet overflatebehandling på pipen utvendig bør utbedres for å beskytte pipen mot videre forvitring og redusere risikoen for skader på murverket.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen, bør det vurderes rehabilitering, for eksempel ved innsetting av rustfritt stålrør eller annen godkjent løsning, for å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet.

Ved rehabilitering eller installasjon av nytt ildsted skal tiltaket meldes til brannvesenet, og arbeidet skal utføres av fagperson med ansvarsrett, for å sikre at forskriftskrav overholdes og reduserer risikoen for brann.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av betong, belegg og fliser. Vegger av synlig betong, innforede vegger er med panel.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 10,6 %, og forholdene bør følges opp for å unngå utvikling av skader.

Det er foretatt fuktsøk i oppforet tregulv på kjølerom. Måling med hammer-elektrode viste en verdi på 16 %, noe som gir økt risiko for utvikling av mugg og sopp under belegg og spongulv. Forholdene bør undersøkes nærmere.

Stedvis ble det registrert noe saltutslag på innvendig lettklinkerstein. Ved store nedbørsmengder kan det oppstå synlig fuktighet på fjell i dagen, i kjellerrom og krypkjeller.

Det registreres noe kjellerlukt, spesielt i trapperom med teppe. Dette bør undersøkes nærmere ved å sjekke forholdene under teppet. Ved langvarig innestengelse av fukt under tett teppe kan det utvikles skader, redusert uttørking og lukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør følges opp jevnlig, selv om det ved befaring ikke ble målt fuktverdier over 15 %.

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyet fuktverdi i oppforet tregulv på kjølerom bør undersøkes nærmere, da dette gir økt risiko for utvikling av mugg og sopp under belegg og spongulv.

Saltutslag og synlig fuktighet ved store nedbørsmengder, kan føre til ytterligere fuktskader og bør følges opp.

Det anbefales også å undersøke forholdene under teppet i trapperommet, da langvarig innestengelse av fukt under tett teppe kan føre til skader, redusert uttørking og lukt.

Anbefaler god ventilering og fortsatt bruk av mekanisk avtrekk

Tilstandsrapport





Mekanisk avtrekk

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen innvendig trapp i lakkert utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen fremstår som bratt, og det er registrert noe skjevhet i rekkverket.
Åpningen mellom opptrinnene er over 10 cm, og avstanden mellom spilene i rekkverket er også mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å rette opp skjevheten i rekkverket, samt redusere åpningene mellom opptrinn og spiler til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, og redusert brukssikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i første etasje, som utgjør boligens hovedplan, er malte fyllingsdører av nyere dato.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er rehabilitert etter byggeforskrift 2017, med bruk av egeninnsats og fagarbeider på rør. Dokumentert med produktbeskrivelser og bilder.
- Fliser på veggene, 60×60 cm. Panel i taket (MDF) med innfelte downlights.
- Flise gulvet 60×60 cm. Det er målt fall fra dør til nedsenket dusjnisje på 10 mm.
- Badet er oppført med sluk i plast, smøremembran med dokumentert utførelse i form av bilder.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene, 60×60 cm. Panel i taket (MDF) med innfelte downlights.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

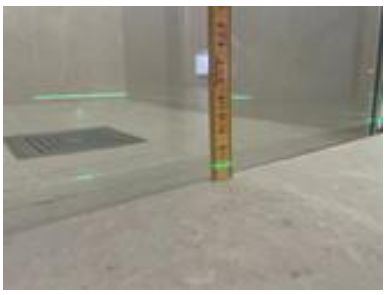
TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flisegulv 60×60 cm. Det er målt fall fra dør til nedsenket dusjnisje på 10 mm. Topp slukrist i dusj er 50 mm. fra dør. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2026





Tilstandsrapport

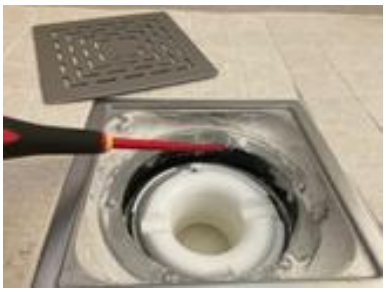
ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er oppført med sluk i plast og smøremembran. Utførelsen er dokumentert med bilder og produktbeskrivelser. Arbeidet er utført som egeninnsats.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Slukmansjett registrert klemt under klemring



Gjennomføring i vegg

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje og frittstående toalett.

Årstall: 2026

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet fysisk med hånden, merkbar funksjon på befaringsdagen.

Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg fra gang til dusjnisje. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå

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

Årstall: 2026



ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er rehabilitert etter byggeforskrift 2017, med bruk av egeninnsats og fagarbeider på rør. Dokumentert med produktbeskrivelser og bilder.
- Fliser på vegg, 60×60 cm. Malt MDF-panel i himling.
- Baderomsgulvet er belagt med fliser, 60×60 cm, og har elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg, 60×60 cm. Malt MDF-panel i himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderomsgulvet er belagt med fliser, 60×60 cm, og har elektrisk gulvvarme.

Det er ca. 9 mm. høydeforskjell fra dør til lokalt fall mot sluk, og totalt 25 mm. fall fra dør til sluk i dusjnisjen. Det er ca. 9 mm. fall fra dør til topp slukrist på hjelpesluk under badekar.

Det er ikke krav om uavhengig kontroll av bad etter rehabilitering.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdene er ikke i henhold til gjeldende forskrift. Det er krav om minimum 1:100 fall på hele gulvet og 1:50 fall i dusjnisjen, når dusjen ikke er nedsenket med 10 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ettermontering av tilstrekkelig fall mot sluk bør vurderes, for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for vannskader, fuktskader og sklifare.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er oppført med sluk i plast og smøremembran. Utførelsen er dokumentert med bilder og produktbeskrivelser, og arbeidet er utført som egeninnsats.

Årstall: 2020



Sluk i dusjnisje



Sluk under badekar

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap/benk, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige dusjdører, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, fysisk funksjonstestet med hånden, og det registreres avtrekk på befaringsdagen.

Det er ikke spalte under dør som vil sikre god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktproblemer og soppdannelse.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra kjeller under sluk til dusjnisje. Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat med en hard glatt overflate nærmest stein. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp installert i stor kjøkkenøy, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt over induksjonstopp.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk. Dette kan utsette vindu og foringer for fukt ved bruk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør, til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Vann og avløp samt vannstoppesystem under kjøkkenvask.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Omluftsventilator er funksjonstestet og har god funksjon.
Omluftsventilatoren er ikke kombinert med balansert ventilasjon, derfor er tilstandsgraden satt i henhold til kravene i NS 3600:2018.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen, for å sikre tilstrekkelig fjerning av fukt og matos. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader i kjøkkenområdet.

SPESIALROM

KRYPKJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre kjølerom i kjeller med ukjent alder og tilstand. Kjølerommet er ikke i bruk, og eier har ikke kjennskap til når kjølerommet sist var i funksjonell drift. Kjølerommet er bygget mot vegger av lettklinker og fuktsøk i vegg er derfor ikke utført. Gulvkonstruksjonen har bjelkelag av tre mot betonggulv , isolert med isopor, 12 mm. sponplate som undergulv for gulvbelegg. Vegger har stendere mot vegger av lettklinkerstein, ukjent bruk av isolasjon og fuktsperre, panel av gran på vegger. Himling av ukjent oppbygging men innvendig tak er av ubehandlet gran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det måles forhøyede fuktverdier i bjelkelaget ved bruk av hammerelektrode. Målt verdi i bjelkelaget er 16,0 %, som er over 15 % hvor det er fare for utvikling av mugg og sopp i lukkede konstruksjonsdeler.

Kjøleromsdøren er en vanlig dør som er isolert med isopor, og bærer preg av egeninnsats fra tidligere eier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av eventuell skade, spesielt med tanke på de forhøyede fuktverdiene som er målt i bjelkelaget. Forhøyede fuktverdier gir økt risiko for utvikling av mugg og sopp i lukkede konstruksjonsdeler, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

Kjøleromsdøren er isolert med isopor og bærer preg av egeninnsats fra tidligere eier. Konsekvensen av dette er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Kjølerommet har ikke vært i bruk på mange år og er i en slik forfatning, at det bør vurderes rehabilitering. Bakgrunnen for dette er forholdene som ble målt ved bruk av hammerelektrode i bjelkelag/tilfarere.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast av typen rør-i-rør, med fordelerskap plassert i kjeller/teknisk rom. Rørene er oppgradert i perioden 2020 til 2026 i forbindelse med oppgradering av våtrom samt til kjøkken. Fordelerskapet har avrenning til gulv med sluk.

Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på yttervegg i samme rom. Stoppekran ble funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet som tiltenkt.

Årstall: 2020



Fordelerskap for vann med stoppekraner for varmt og kalt vann



Kursfortegnelse

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Avløpsrørene er oppgradert i perioden 2020 til 2026 i forbindelse med oppgradering av våtrom.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken. Alle avløpsrør er åpent montert i kjeller.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og klaffventiler i stue og kjeller. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.
Ventilasjon er vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.
Mekanisk avtrekk på yttervegg på bad og avtrekk av kjeller.



Klaffventil i stue



Spalte i vinduskarm på soverom som ventilering.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra MITSUBISHI montert i stue.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter, er plassert i teknisk rom/hobby rom i kjeller. Rommet er utstyrt med gulvsluk, noe som gir tilfredsstillende sikring ved eventuell lekkasje. Berederen er fast tilkoblet elektrisk installasjon i henhold til gjeldende forskrift,

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V anlegg i boligen med sikringsskap plassert i gang. Sikringsskapet er installert med automatsikringer. Målernummer:25907798

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier er elektriker og har det som yrke (ELEKTRO TEAM AS).

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble ikke registrert bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig ble det benyttet "Goudron" (Goudron er svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære) som tettesjikt mellom mur og utvendige jordmasser, på tiden før grunnmursplasten kom på markedet, i begynnelsen av 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år.

Eier opplyser at ved mye nedbør kan fjell i dagen, nede i kjeller/krypkjeller bli fuktig. Vann i grunnen vil naturlig følge sprekker i grunnfjellet og kan dermed føre til fukt i kjelleren. Det er ofte svært vanskelig å få grunnfjell helt tett. Utvendig fuktsikring og ny drenering kan redusere fuktinnsiget i det lokale fjellet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av manglende eller eldre fuktsikring og drenering, er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/krypkjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert bruksmulighet for kjeller.



Kjeller/krypkjeller i boligen



Det blir ikke registrert synlig fuktsikring på grunnmur.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på stedlig fjell, på fundament av betong formet etter grunnfjellet.
Gulv er støpt plate mot grunn.
Grunnmuren er stedvis innvendig pusset. Rom som kun benyttes til lager og som går over til krypkjeller, er ikke pusset (synlig lettklinkerstein).

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak nå. Da boligen er fundamentert på fjell, er setninger lite trolig. Riss i muren kan komme fra tørken under oppføring eller rystelser i grunnen.

Symptomene bør holdes under observasjon for å registrere eventuelle endringer, da utvikling av riss kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, eller andre skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Riss i vertikal retning



Overgang utvendig grunnivå er ujevnt pusset, ikke registrert fuktsikring og noe avskaling av puss



Grunnmur er ikke pusset innvendig i alle rom, det blir registrert noe saltutslag på grunnmuren, dette på grunn av innvendig kondensering samt utvendig press av fukt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er opparbeidet fall ut fra grunnmur og terrenget er laget med fall, i naturlig fallretning mot nord.



Vest side



Opparbeidet fall på syd side av boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett er fra boligens byggeår. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon som tilsier at bunnledningene ut til offentlig tilknytning er fra et annet år enn byggeåret. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av anleggets alder. Utvendige og nedgravde rør som er over 25 år, gis tilsvarende tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og eventuelle skader på utvendige vann- og avløpsledninger kan medføre betydelige kostnader.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	120	40		160	42
Krypkjeller	54			54	
SUM	**174**	**40**			**42**
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad/vaskerom, stue, kjøkken	Garasje	
Krypkjeller	Teknisk rom/hobbyrom, kjølerom, bod, lagerrom, trapperom		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet i henhold til NS 3940:2023. Målene er avrundet etter matematisk avrundingsmetode. På grunn av overgangen mellom kjeller og bruksvennlig areal mot krypkjeller med fjell i dagen, er grensesettingen noe diffus for hva som regnes som målbart areal og brukervennlig areal.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygde inngangspartier og markterrasser som er delvis overbygget eller fritt tilknyttet boligens/leilighetens fasader.
TBA utgjør mot nord en balkong og et trapperepos på ca. 11 m², samt en terrasse mot sør på ca. 31 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Noen innvendige lettvegger er fjernet, og bad/vaskerom er utvidet på bekostning av gjesterommet. Bad og toalett er slått sammen. Endringene er ikke søknadspliktige, ettersom det ikke innebærer bruksendring fra sekundærrom til primærrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	5	162		0	1270.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fugleleiken 21

Hjemmelshaver
Evenstad Tord Bringsrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og godt etablert boligområde, bestående av eneboligbebyggelse. Boligen ligger på innsiden av Gulsetringen og har gangstier til barne- og ungdomsskole,
barnehager og butikksenter. Det er særdeles flotte turmuligheter og skiløyper rett utenfor døren. Flere fritidstilbud på Gulsetområdet som bla. Idrettsanlegg, treningssenter, svømmehall, lysløype og bademuligheter i Åletjern

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1.270 kvm. Tomten er meget pent opparbeidet med stor plen og rikt beplantet med diverse prydbusker og trær. Gårdsplass er asfaltert. Tomten er meget solrik, og har fin og skjermet terrasse som er dels takoverbygget.
Parkering:
Dobbel garasje

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	5115299			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.05.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2026	
2	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OD7438

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0162/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fugleleiken 21, 3742 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Tord Bringsrud Evenstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5115299
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro team har lagt det elektriske. (Jeg er elektriker) På Vaskerommet har en rørlegger lagt opp vann og avløp. Ikke dokumentasjon. På badet har jeg gjort alt selv. Kun dokumentasjon på det elektriske. Varmtvannstank fra 2012.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har utført arbeid med hjelp fra faglært uten dokumentasjon.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon på det elektriske. Elektro team. Gjort alt selv med hjelp fra faglært uten dokumentasjon

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takshingel byttet i 2014 og byttet garasjeport i 2016 av tidligere eier. Jeg laget terrassen i 2019, Tettet igjen dør til vaskerom og 1 vindu på badet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke gjort noe i min eiertid

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro team Nytt sikringsskap og inntak. Elbillader Vaskerom, bad, stue, soverom. Xcomfort smarthus

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El kontroll fra tilsyn 23.10.2019. Byttet inntak etter kontroll.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro team 2017

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør i rør på alt i boligen. Nytt vannskap. 2 stk utekraner med kaldt og varmtvann. Gjort mye selv med hjelp fra faglært rørlegger. Ikke dokumentasjon. Vannmåler var installert før min eiertid. Montert vannstopp på vanninntak. Ved lekkasje under kjøkkenvask stopper vannet i huset.

---

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.?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Oljetank fjernet i bolig 2017.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Råte på vindu på vaskerom

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe fuktutslag på vegger i kjeller. Hvis det regner veldig, kommer det litt vann på fjellet i kjelleren

---

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

Ja

Beskriv: Noen vinduer og kledning er det råteskader på. Vinduer og kledning er fra byggeår. Ene glasset på verandadør er punktert.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noen rare lyder fra Oppvaskmaskinen. Vasker greit. Kjøkken er fra 2017. Sprekk i proselensvask på kjøkken.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 29.05.26

---

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet fra kjeller 2017

---

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

Ja

Beskriv: Naboen har Husqvarna robotklipper som klipper i hagen her også. Vær snill med han, så fortsetter den å klippe hagen framover

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0162/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tord Bringsrud Evenstad	**2026-05-20**

Identifikasjon

Tord Bringsrud Evenstad

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



Adresse	
Fugleleiken 21, 3742 SKIEN	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297216**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164478521**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **162**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **215,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
239,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
255,18 kWh/m²	**35 726 kWh**



Fugleleiken 21, 3742 SKIEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Fugleleiken 21, 3742 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 3: 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 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 vaskebøtte; 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

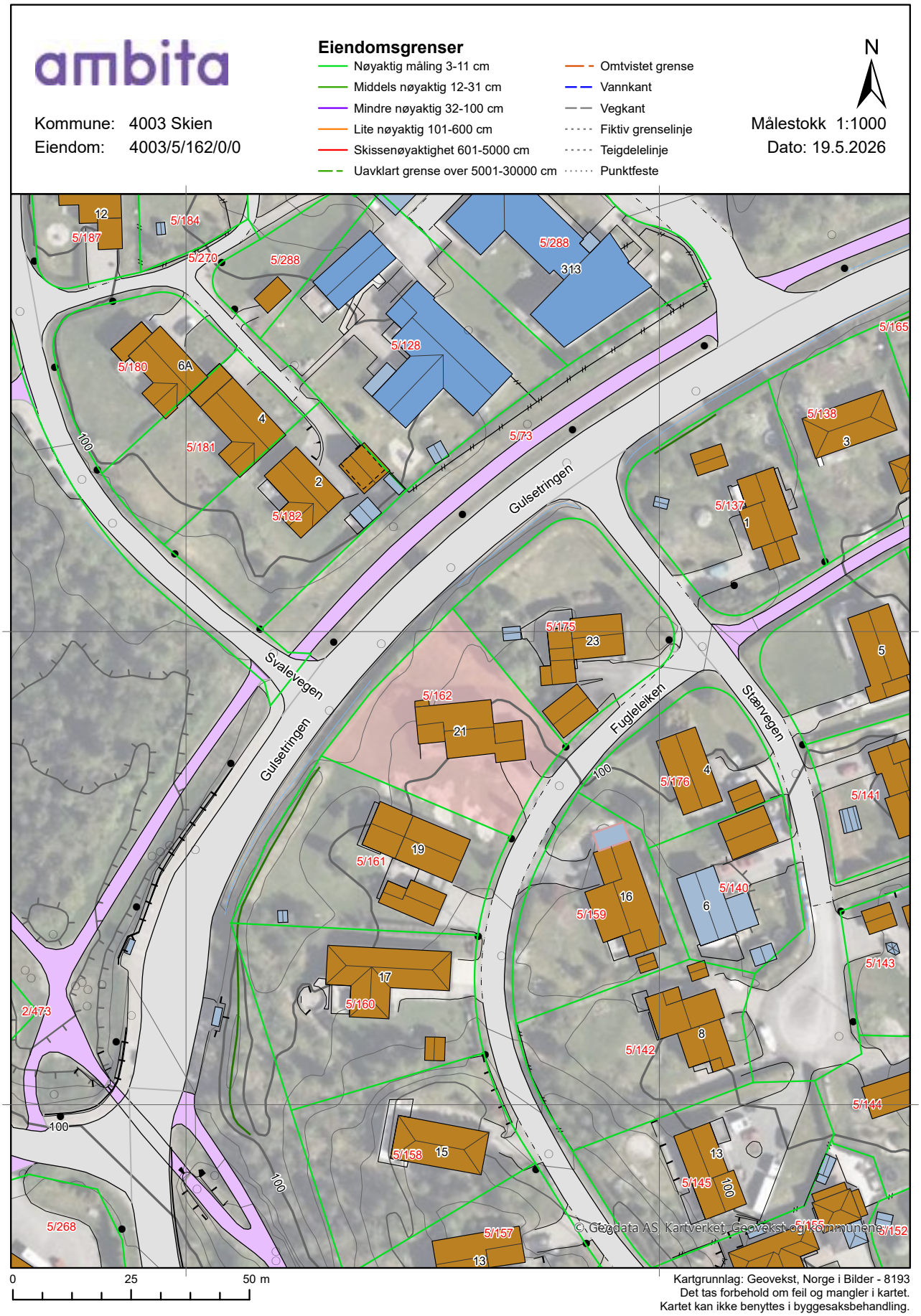
https://www.enova.no/energimerking

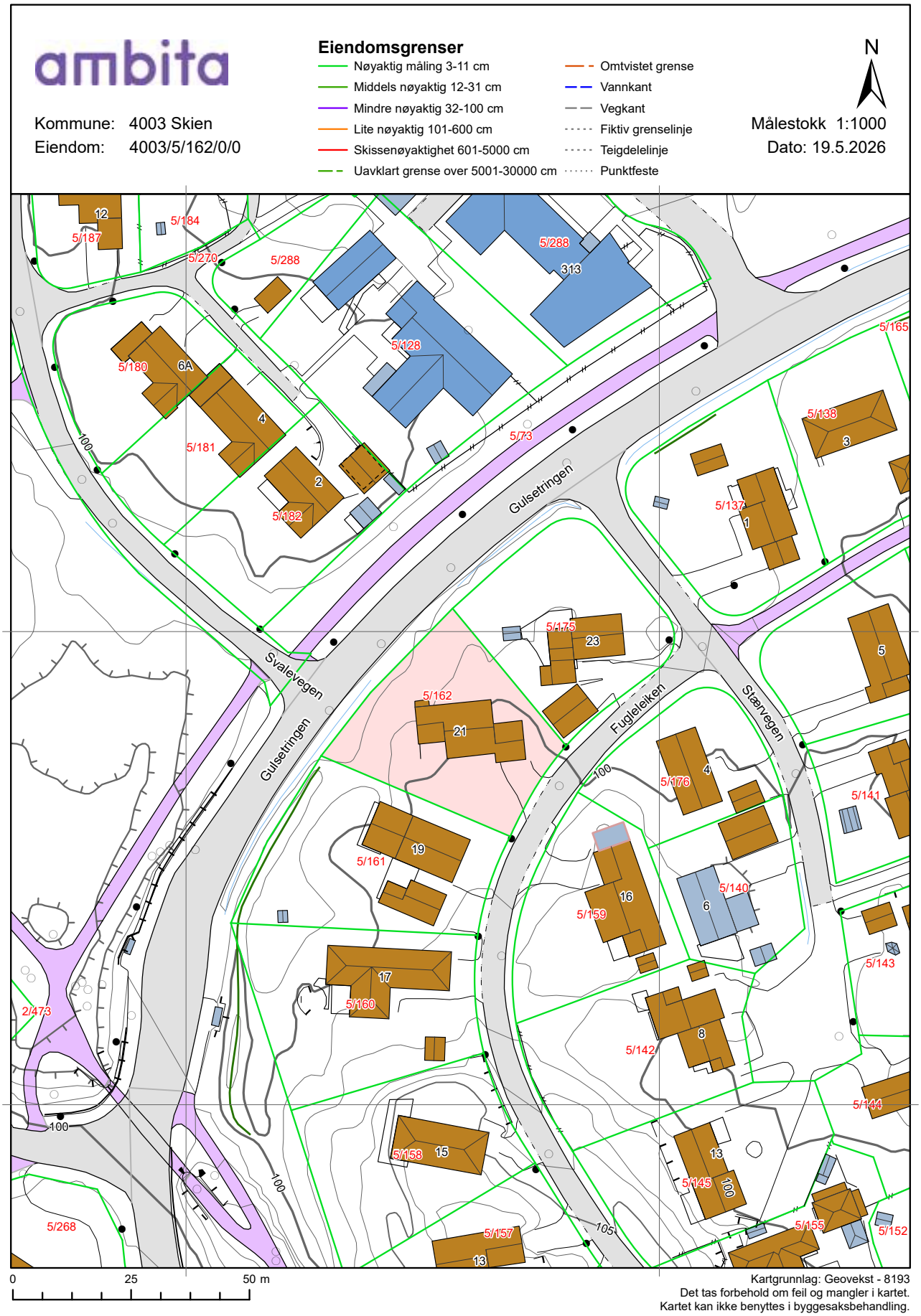
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/5/162/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 19.5.2026
Gulsetringen
Svalevegen
Fugleleiken
Stærvegen
5/165
5/138
5/137
5/175
5/162
5/176
5/141
5/161
5/140
5/159
5/143
5/160
5/142
5/144
5/158
5/145
5/157
5/152
5/268
2/473
5/184
5/187
5/270
5/288
5/128
5/180
5/181
5/182
5/73
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/5/162/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 19.5.2026
Gulsetringen
Svalevegen
Fugleleiken
Stærvegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

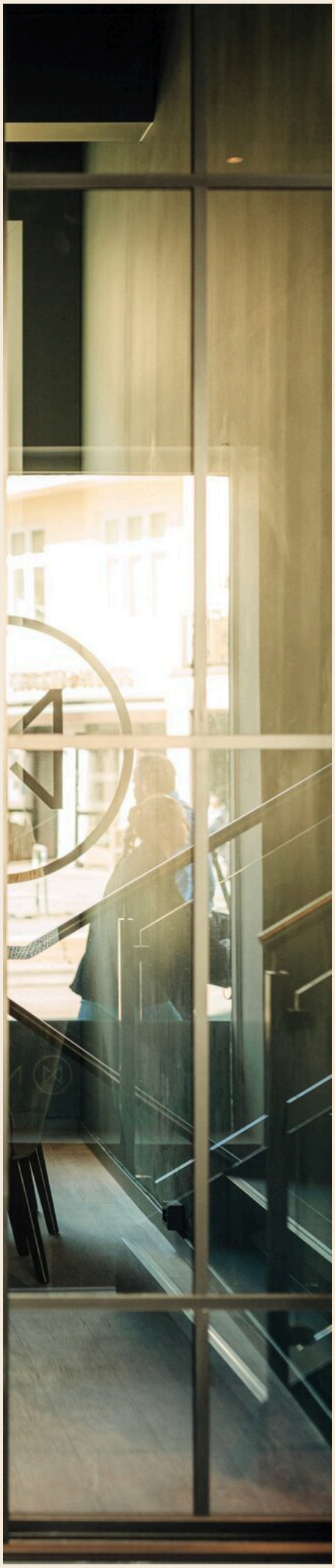


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

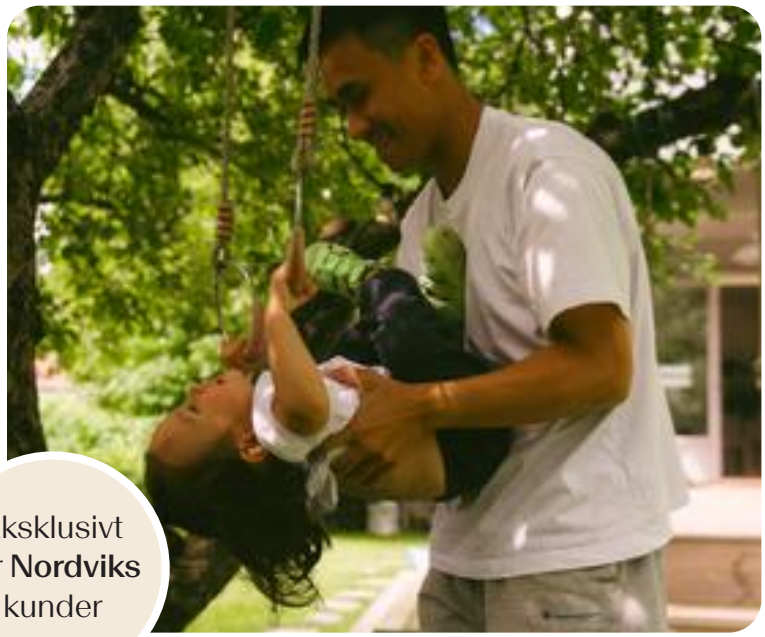


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0162/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fugleleiken 21 3742 SKIEN
Matrikkel: Gnr 5, bnr 162 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jonas Pettersen
Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071



Morten Saubrekka
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147

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