

Strømdalkåsa 32



Velkommen til

Strømdalkåsa 32



Salgsoppgaven produsert 20. desember 2024

SKIEN – STRØMDALKÅSA

Stor og innholdsrik vertikalt tomannsbolig over to plan – 3 soverom – Kjeller med potensiale – Garasje

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	108 100,-
Totalpris	3 598 100,-
BRA-i	185 kvm
Totalt BRA	185 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1980

Megler	Andreas Hoppestad
Telefon	454 78 634
E-post	a.hoppestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no




32



Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Strømdalkåsa 32!

- Velkommen til en stor og innholdsrik tomannsbolig på Strømdalkåsa i Skien. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde med gangavstand til blant annet barnehage, skole, idrettsanlegg, flotte turmuligheter etc...

- Kort fortalt:
- Gode parkeringsmuligheter på tomta samt garasje
- Solrikt uteområde
- Kjekk pergola med utgang fra stue
- Gangavstand til barnehage og skole
- Gode bussforbindelser i nærområdet
- Kort vei til Gulset senteret
- Romslig stue med fin tilgang til kjøkkenet
- God plass til sofa og spisegruppe
- Pent kjøkkenet med integrert stekeovn, koketopp og micro.
- 3 soverom av god størrelse
- Bad i 1. etg og underetasje
- Kjeller med stort potensiale

- Velkommen til en hyggelig visning!

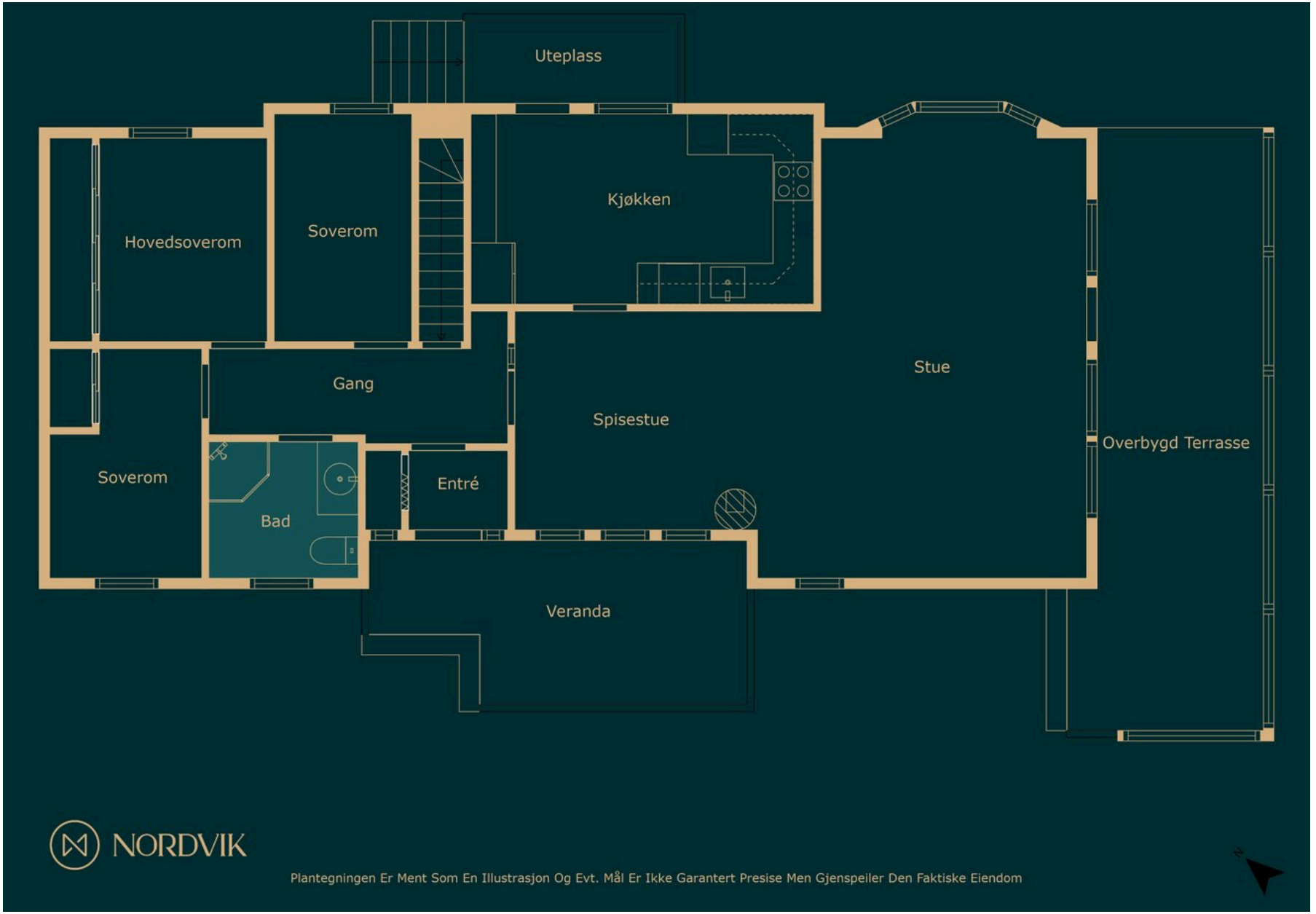
Arealer og innhold

BRA-i:	185 kvm
Totalt BRA:	185 kvm
TBA:	42 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 89 kvm. Bad, tre boder, to soverom (ikke godkjent til varlig opphold) og kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold)
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, bad og tre soverom
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 42 kvm.

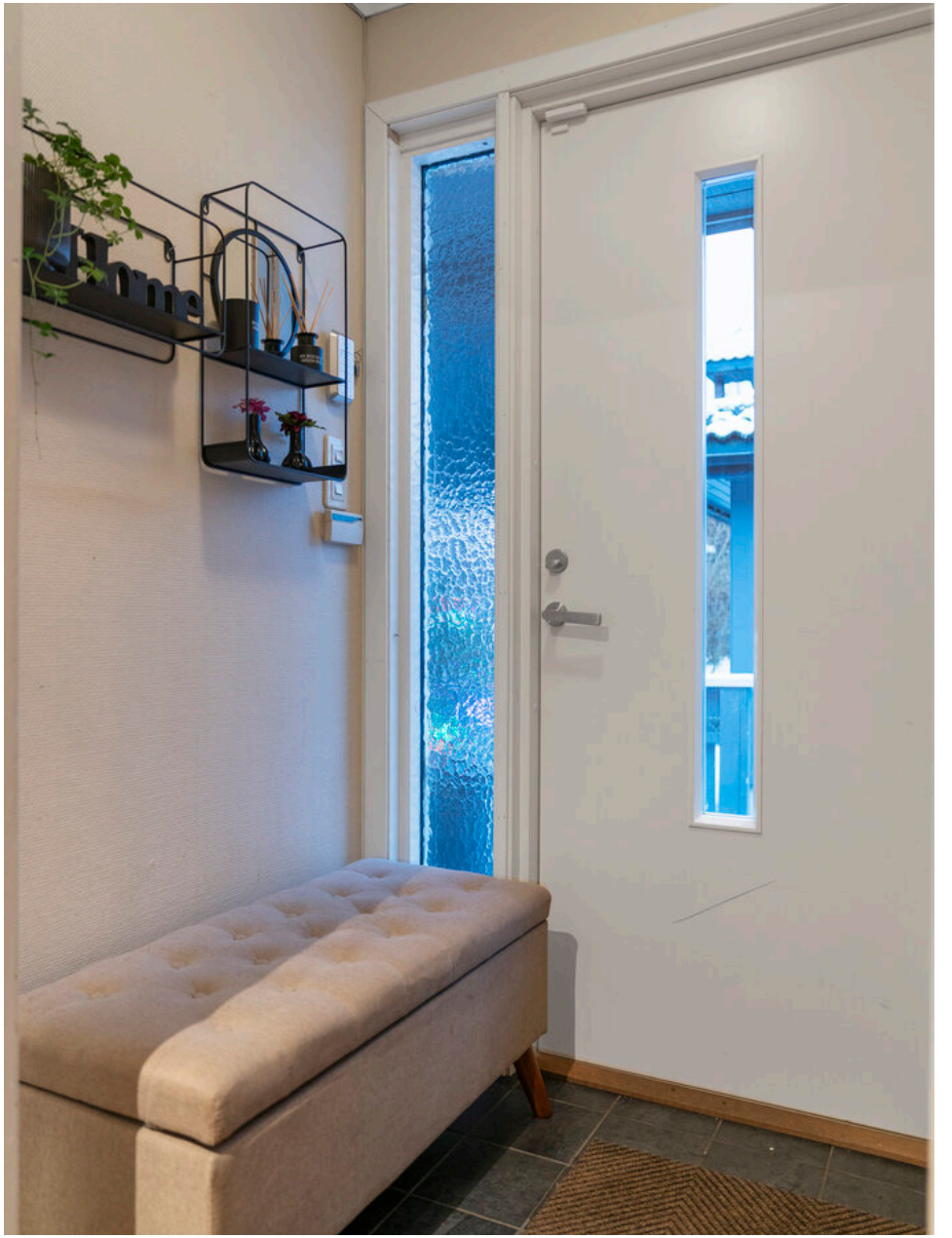


Plantegning 1. etg



Plantegning kjellert
























Brød




PEACE


















GRUNDIG


NEW YORK


Medizinschrank


Strømsåsåsa
1-17 Like nr
2-12 Like nr


3

Informasjon

Strømdalkåsa 32

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0125/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Strømdalkåsa 32, 3727 SKIEN
Gnr 1, bnr 573 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Zey Idani

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
108 100,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 598 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 185 kvm
Totalt BRA: 185 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 89 kvm. Bad, tre boder, to soverom (ikke godkjent til varlig opphold) og kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold)
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, bad og tre soverom
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 42 kvm.

Innhold

BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 0 kvm
P-rom: 167 kvm
TBA: 42 kvm

1. etg:
P-rom: 96 kvm: Entré, gang, kjøkken, stue, bad og tre soverom

Kjeller:
P-rom: 71 kvm: Bad, to soverom (ikke godkjent til varlig opphold) og kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold)

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 16.12.2024 av Tobias Tollefsjord i Valua Telemark AS.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard

1. etasje
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys entré med plass til sko og yttertøy. Fra entré har du videre tilgang til gang som igjen leder videre til de øvrige rommene i etasjen. Flis på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Stue:
Lys og meget romslig stue med gode vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet og det er god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Spisestuen er plassert i tilknytning til kjøkken. Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse. Stuen varmes opp var peisovn (fyringsforbud, les rapport) og varmepumpe. Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess og downlights i himling.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har takhøy innredning og tilbyr bra med lagringsplass. Innredningen har integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og platetopp. På kjøkkenet er det plass til hyggelig spisebord. Fra kjøkkenet er det utgang til en liten veranda med videre nedgang til hagen. Laminat på gulv, og malt tapet og panel på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad:
Baderom med flis på gulv med varmekabler og våtromsplater på vegger. Badet er utstyrt med servant over skapinnredning, speilskap med belysning, toalett og dusjkabinett. Takess i himling.

Soverom:
Det er totalt tre soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Hovedsoverommet er utstyrt med romslig skyvedørsgarderobe. Soverom 2 og 3 har plass til seng og annet mindre soveromsmøblement. Disse rommene passer fint til barnerom, kontor eller gjesterom. Soverommene har laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Kjeller:
Kjellerstue:
Innredet kjellerstue med laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Soverom:
To innredede soverom i kjelleretasjen. Rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og annet soveromsmøblement. Romslig skyvedørsgarderobe på det ene soverommet. Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Rommene er ikke godkjent til varig opphold.

Bad:
Romslig baderom med belegg på gulv, og våtromsplater og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med servant over skapinnredning, speil, toalett, badekar, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, bereder og mekanisk avtrekk.

Boder:
Tre boder med støpt gulv/belegg på gulv, og pusset overflate og malt panel på vegger. Godt med lagringsplass.

Parkering

Parkering i garasje eller gruset gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Nei

Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Nei

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, Utettheter øverst i ytterveggen eller yttertaket ved peisen, men det er fikset.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja, Teglpipe skal ha fire frie sider, på grunnlag av dette settes pipe har fyringsforbud.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Maling av fasade og montering av gjerde

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja, Det har vært vannlekkasje i utvendig kran i hagen sommer/høst 2024. Det ble dekket av forsikringen og fagperson har ordnet skaden (RS elektro rørlegger Sivertsen)

Bygningssakkyndig

Valua Telemark AS v/ Tobias Tollefsjord

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Rekkehus er oppført i tre etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Antall TG0 er 0 stk
Antall TG1 er 6 stk

Antall TG2 er 18 stk - Drenering, rom under terreng, balkong/terrasse/platting - Nordøst-vendt, balkong/terrasse/platting - Nordvest-vendt, vinduer/dører, yttervegger, loft, renner/nedløp, takkonstruksjon, taktekking, kjøkken, trapp, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmesentral, varmtvannsbereder og radon.
Antall TG3 er 3 stk - Ildsted/skorstein, Våtrom: 1. etasje og kjeller
Antall TGIU er 0 stk

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

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

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer følger med utenom kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Lampe over spisebord og lampe i stuen
- Garderobeskap i minste sover rom
- Garderobeskap for barn
- Kjøleskap

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

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Peisovn og varmepumpe i stue. Varmekabler på bad.
Det er fyringsforbud på peis.

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. 26 562 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 311,-pr. 2024

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 049 236,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 987 095,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If Forsikring
Polisenr: 2961661

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag TV og internett (fiber) fra Telenor. (ca. 1100kr/mnd).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 514 kvm (Eiertomt)
Relativt flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og gruset gårdsplass. Hagen er innrammet med gjerde.

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Hesselberggata vestover/mot Gulset. I rundkjøringen ved Myren tar man til høyre opp mot Gulset, følg vegen oppover og videre inn på Gulsetringen. Etter et lite stykke tar du til høyre inn på Strømdalkåsa, kjør til enden av gata og ta til venstre, ta så første til venstre igjen så vil boligen ligge på din høyre side.

Boligen vil være merket med "til salgs" skilt og vil være merket 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 populær og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Gulset. Det er gangvei til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, Grenland Kristne skole, barnehager samt Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Flere turløyper i Gulsetmarka med gapahuk og flotte bademuligheter i Åletjern og Tvittingen. Vinterstid er det oppkjørt lysløype, hoppbakke (helårs) og akebakker. Gulsetsenteret med flere butikker og tjenester samt gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Strømdaljordet (Linje M1, M1N, P10) - 0,4 km
Tog: Skien stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 4,9 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - Ca. 50 min i bil

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Tiedemannsjordet barnehage (1-5 år) - 0,5 km
- Kollmyr barnehage (1-5 år) - 1 km
- Einaren barnehage (1-5 år) - 1 km

Skoler:
- Kollmyr skole (1-7 kl.) - 1,3 km
- Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) - 1,1 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark - 3,4 km
- Hjalmar Johansen vgs. - 3,9 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 brukstillatelse for generasjonsbolig datert 16.01.1980. 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:
- Noe gjenfylling inntil grunnmur. Permanente trapper til begge hovedinnganger. Utvendige trapper til to stuer + vaskerom. Puss av lecavegger i kjeller.

Bygningstegninger oversendt fra kommunen viser avvik til dagens bruk. Kjellerstue og to innredede soverom i kjeller er tegnet inn som tilleggsdel. Det kreves søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke søkt om bruksendring hos kommunen. Kjellerstue og to soverom i kjeller ikke er godkjent til varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører "Regulerings-, bebyggelses- og tomtedelingsplan for en del

av Gulset syd, del II" datert 13.03.1978 og er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i et område som er i kommuneplanen avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Det gjøres oppmerksom på at det er regulert inn en ny veg på østsiden av boligen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/1/573:
25.08.1978 - Dokumentnr: 11043 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelsen sier;
Eier av eiendommen er forpliktet til å holde tomten inngjerdet.
I de tilfeller hvor naboen har bygget uthus/garasje i tomtegrensen har han adgang til å benytte eiendommen for nødvendig ettersyn/reparasjoner og vedlikehold av bygningen.

11.09.1980 - Dokumentnr: 12704 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelsen sier;
Eier av eiendommen er forpliktet til å holde tomten inngjerdet.
I de tilfeller hvor naboen har bygget uthus/garasje i tomtegrensen har han adgang til å benytte eiendommen for nødvendig ettersyn/reparasjoner og vedlikehold av bygningen.

28.07.1988 - Dokumentnr: 12252 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:782
Bestemmelsen sier;
Ved salg av en boligandel av gnr. 1, bnr. 573 eller 782 (generasjonsbolig) har den gjensittende part forkjøpsrett til den boligandel som frembyr til salg.
Kjøpesummen blir den pris som en annen byder i markedet beviselig vil gi. Avtalen skal gjelde for fremtidige eiere av gnr. 1, bnr. 573 og 582.
Eier av gnr. 1, bnr. 782 har bekreftet skriftlig til megler at det ikke er aktuelt å benytte seg av forkjøpsrett.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se

produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 741,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 106 431,- 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 9. januar 2025

Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Vedlegg

Strømdalkåsa 32

Strømdalkåsa 32

Nabolaget Skrubbehavna/Strømdalkåsa - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oasen skole Grenland (1-10 kl....	**5 min**	
106 elever, 9 klasser	0.4 km	
Kollmyr skole (1-7 kl.)	**18 min**	
296 elever, 15 klasser	1.3 km	
Stigeråsen skole (1-7 kl.)	**20 min**	
294 elever, 18 klasser	1.5 km	
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)	**15 min**	
303 elever, 22 klasser	1.1 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark	**7 min**	
230 elever	3.4 km	
Hjalmar Johansen vgs.	**6 min**	
75 elever	3.9 km	

Offentlig transport

Strømdaljordet	**6 min**	
Linje M1, M1N, P10	0.4 km	
Skien stasjon	**9 min**	
Linje RE11, RX11, R55	4.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**	

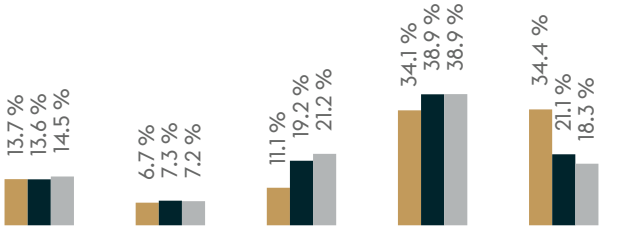
Barnehager

Tiedemannsjordet barnehage (1-...	**6 min**	
43 barn	0.5 km	
Kollmyr barnehage (1-5 år)	**13 min**	
61 barn	1 km	
Einaren barnehage (1-5 år)	**14 min**	
49 barn	1 km	

Dagligvare

Coop Extra Gulset	**14 min**
Kiwi Gulset	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrubbehavna/Strømdalkåsa	345	317
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Strømdal/Gulset ballbaner	6 min
Gulset ungdomsskole	13 min
SKY Fitness Gulsethallen	19 min
MOVA Skien	6 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Oppdragsnr.
31-0125/24

Selger 1 navn
Zey Idani O'Rock

Gateadresse
Strømdalkåsa 32

Poststed
SKIEN

Postnr
3727

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 10
Antall måneder: 4

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

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

Document reference: 31-0125/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utettheter øverst i ytterveggen eller yttertaket ved peisen, men det er fikset.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Teglpipe skal ha fire frie sider, på grunnlag av dette settes Pipe har fyringsforbud.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Malin av fasade og montering av gjerde

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

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

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

Document reference: 31-0125/24

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse: Det har vært vannlekasje i utvendig kran i hagen sommer/høst 2024. Det ble dekket av forsikringen og fagperson har ordnet skaden (RS elektro rørlegger Sivertsen).

Document reference: 31-0125/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 31-0125/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zey Idani	7781fed385129894485540 2514f94edc1e07b66e	15.11.2024 09:27:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 31-0125/24

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

nets

Strømdalkåsa 32
3727 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1980
BRA: 185 m^2
BRA-i: 185 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	18	3	0

Supertakst
GNR: 1 BNR: 573
Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS
tobias@fidens.no
45428014
Strømdalkåsa 32
3727 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25139

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn (TG-3), opplyser eier. Feierapport bør innhentes for innsikt i forhold.

Avvik:
-Flere enn en side av pipevange (pipeside) er kledd inn. Kledninger som har strekkstyrke eller overflate som gjør det vanskelig å oppdage sprekker i skorsteinen, skal ikke benyttes. (TG-3)
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Opplysning:
Sotluke i kjeller.

Anbefalte tiltak

-Pipevanger må gjøres tilgjengelig. (TG-3)
-Det anbefales innhentet dokumentasjon på tilsyn eller at det utføres tilsyn.

Konklusjon:
Forhold som har medført fyringsforbud (påviste avvik bla.) må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etg

Oppsummering

Baderom fra 1980/90-tallet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har eldre våtromsplater. Taket har takess.
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, toalett og servant med tilhørende innredning.
Varmekilde: Gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjkabinett. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 7 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Avvik:
TG-3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG-3: Toalett er skrudd til gulv
TG-3: Det er lekkasje fra armatur/blandebatterier.
TG-2: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
TG-2: Det er registrert svertesopp/muggsopp i takhjørne og vindu.
TG-2: Rommet er naturlig ventilert (som har bidratt til utvikling av svertesopp/muggsopp).
TG-2: Generell elde/slitasje av overflater med delaminering av plater på vegger.
TG-2: Utettheter rund rørgjennomføring under servant.
TG-2: Det er manglende fall i følge forskriften.

*Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

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

Anbefalte tiltak

Konklusjon:
Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens forskriftskrav og tåle normal bruk.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Kjeller

Oppsummering

Baderom fra 1980/90-tallet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Belegg på gulv. Veggene har eldre våtromsplater og våtromstapet. Taket har malt panel.
Sanitærutstyr: Badekar, toalett, servant med tilhørende innredning og vaskeroms innredning.
Varmekilde: Reflektorovn.
Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon (el-vifte).

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjkabinett. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 10,4 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Avvik:
TG-3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG-3: Toalett er skrudd til gulv
TG-3: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
TG-3: Belegg (tettesjikt) er manglende under badekar.
TG-2: Generell elde/slitasje av overflater.
TG-2: Utettheter rund rørgjennomføring under servant.
TG-2: Det er manglende fall i følge forskriften (flatt gulv over store deler).

*Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

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

Anbefalte tiltak

Konklusjon:
Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens forskriftskrav og tåle normal bruk.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
-Utvendig fuktsikring av grunnmuren er stedvis avsluttet under terreng.
-Det er påvist mangelfull fall i terreng eller flatt terreng rundt grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Enkelte områder med motfall i terreng, men det er ikke forhold som tilsier maksimal fuktbelastning.

Merknad:
Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg.

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.
-Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tilføring av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.
-Ved arrondering eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

Konklusjon:
Det kan ikke utelukkes behov for redrenering.

Rom under terreng

Oppsummering

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 17,1 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Til informasjon:
Tørt Under 12% Under 60RF
Akseptabelt 12-15% - 60-75RF: Fare for rust i armering
Fuktig 16-19% - 75-85RF: Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig 20-27% - 85-100RF: Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
Vått Over 27% -100 RF: Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Avvik:
-Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
-Det er påvist høy fuktighet i oppført treguly i underetasje/kjeller.

Merknad:
Utførede kjellervegger og oppført treguly (tilfarerguly) i kjellere i eldre bygninger (særlig før 1970) er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon.

Anbefalte tiltak

-Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.
-Det bør utvises varsomhet med bruk av organiske materialer mot kjellervegg- og gulv.

Konklusjon:
Det anbefales ikke benyttet organiske materialer ved eventuell innredning av kjeller. Det bør kun benyttes fritt eksponerte murflater, for å unngå fukt-/råteproblematikk.

Balkong, terrasse, platting: Nordøst-vendt terrasse

Oppsummering

Terrasse festet til yttervegg og fundamentert på stolpesko i framkant. Dekke av terrassebord.

Avvik:
-Konstruksjonene har noe skjevheter på grunn av nedsenking ved stolpesko/fundament.
-Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Til informasjon:
Rekkverk er lavt (ca. 80cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Anbefalte tiltak

-Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
-For å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm.
-For å bedre personsikkerheten anbefales det å øke rekkverkshøyden.

Konklusjon:
Det må påregnes normalt vedlikehold og utbedringer av skjevheter. Jeg anbefaler også å utbedre personsikkerheten.

Balkong, terrasse, platting: Nordvest-vendt terrasse (inngangsparti)

Oppsummering

Dekke av terrassebord med ukjent understøttelse.

-Konstruksjonene har noe skjevheter.
-Det er påvist råteskade ved innkledning i framkant av terrassen.

Anbefalte tiltak

-Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
-Råteskadet trevirke må skiftes ut.

Vinduer og dører

Oppsummering

Avvik:
-Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
-Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
-Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.
-Det er observert svertesopp i enkelte vinduskarmer (våtrom: 1. etg).
-Det registreres harde tettelister og vinduene tetter dårlig på grunn av dette.
-Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
-Entrédør tar noe i karm/terskel.

Merknad:
Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet. Vinduene var ikke rengjort.

Anbefalte tiltak

-Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
-Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold.
-Det må påregnes justering/utbedring av enkelte vinduer.
-Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet (våtrom: 1. etg)
-Pakninger og lister bør smøres/byttes.
-Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
-Det må påregnes justering/utbedringer av entrédør/ytterdør.

Konklusjon:
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader påtuelig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i tiden som kommer. På sikt bør vinduene og terrassedører skiftes, som også kan være gunstig med tanke på energieffektivitet.

Yttervegger

Oppsummering

Avvik:
-Det er ingen eller liten luftning i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det kan ikke konstateres musetetting.

Anbefalte tiltak

-Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
-Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste der det er aktuelt.

Konklusjon:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved f.eks. tilleggsisolering o.l. I det momentet må musebånd etableres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Avvik:
-Det er stedvis begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
-Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Merknad:
Hele kaldloftet var ikke tilgjengelig pga. manglende gangbart gulv. Tilkomst for visuell besiktigelse var derfor begrenset.

Anbefalte tiltak

-Lufting/ventilering bør forbedres.
-Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp antas å komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Avvik:
-Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
-Takrenner har punktvise lekkasjer (listapper i enkelte skjøter).
-Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Takrenner og nedløp må utbedres/byttes.

Konklusjon:
På kort sikt anbefaler jeg anbefaler å rense og spyle takrenner rene for mose samt utbedre lekkasjerpunkter, men med tiden må det påregnes utskiftinger.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Loft/Taktekking'.

Anbefalte tiltak

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Loft/Taktekking'.

Taktekking

Oppsummering

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
-Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Mose bør fjernes.

Konklusjon:
Det må påregnes normalt vedlikehold i tiden som kommer og utbedringer kan ikke utelukkes på bakgrunn av alder. Jevnlig tilsyn med tekkingen anbefales. Tilsyn fra tak høst og vår bør vurderes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken fra 2014 (opplyser eier) med med slette glaserte fronter og laminert (malt) benkeplate.
Laminatplate over benk. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, microovn og oppvaskmaskin.
Resterende overflater er kledd med brystningspanel og malt tapet, samt takess i himling. Laminat fliser på gulv (byttet i 2022).

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, foruten om benkeplate som har høy slitasjegrad og silikonering som er utført ufagmessig. Ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avvik:
-Det ble registrert høy slitasje på benkeplaten. NB! Eier opplyser at kjøkkenbenk skal folleres før salg.
-Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
-Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konklusjon:
-Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
-Komfyrvakt bør etableres.
-Lekkasjestopper bør etableres.

Trapp

Oppsummering

Avvik:
-Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
-Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
-Rekkverkshøyder i trapper og/eller returrekkverk er under dagens krav på min. 90 cm.
-Det er påvist noe svak innfesting av rekkverk.
-Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er krav til håndløper/rekkverk på begge sider i innvendige trapper (gjelder fra 1969).

Anbefalte tiltak

-Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.
-Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
-Innfestning av rekkverk bør utbedres.
-Håndløper må etableres for å oppfylle krav ved byggeår.

Konklusjon:
Trappen bør av personsikkerhetshensyn oppgraderes.

Avløpsrør

Oppsummering

Avvik:
-Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden.
-Lufting kun med durgo/vakumventil til loft.

Opplysning:
Det er påvist stakeluke i kjeller.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er resterende brukstid usikker og det er fare for skade.
-Durgo-/vakumventil alene er normalt ikke ansett som tilstrekkelig løsning for lufting av avløp. Det må påregnes etablering av lufting over tak.

Konklusjon:
Når badet en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Avvik:
-Vannrørene har passert mer enn halve den forventede brukstid.

Til opplysning:
Hovedstoppekran i skap bak badekar (kjeller).

Anbefalte tiltak

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

Konklusjon:
Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.

Elektrisk

Oppsummering

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

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

Avvik:
-Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av dets forventede brukstid.
-El-tilkobling til varmtvannsbereder er ikke fastmontert, men har plugg (støpsel).
-Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
-Manglende oppdatert kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak

-Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.
-Det bør etableres tilfredsstillende EL-tilkobling av varmtvannsbereder etter dagens krav.

Konklusjon:
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll og påviste avvik. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anbefalte tiltak

Konklusjon:
-Det er ikke behov for utbedringstiltak utover jevnlig service siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Til opplysning:
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre service på anlegget hvert 2.-3. år for å bevare energieffektiviteten og forlenge levetiden på pumpen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Avvik:
-Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år gammel.

Anbefalte tiltak

Konklusjon:
-Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

-Det bør gjennomføres radonmålinger. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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

*Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

Til opplysning:
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke registrert brannsikring i tak på kaldt loft slik man forventer at det skal være for bygg som skal oppfylle minst 1985 brannforskriften. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Et av soverommene i kjeller oppfyller ikke krav til rømning.

Til opplysning:
Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu. For hver etasje skal minimum annethvert rom ha rømningsvindu.

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

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.11.2024	**6.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Zey Idani** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Merknad:
Eier har i ettertid av befaringen opplyst om en vannskade på kjøkken som ikke har fremkommer av egenerklæringen. Siden skaden ikke ble opplyst om på befaringstidspunktet ble heller ikke nærliggende/tilknyttede og påvirkede konstruksjoner ytterligere undersøk. Skaden er opplyst utbedret, men det er ikke framvist dokumentasjon på utbedringsarbeidet. Skaderapport er dog framvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tobias Tollefsjord**	Telefon:	**45428014**
Firma:	**VALUA TELEMARK AS**	Epost:	**tobias@fidens.no**
Adresse:	**Bølevegen 212, 3732 Skien**		

FIDENS



Om bygningssakkyndig:
Mottok svennebrevet mitt i murerfaget i 2010 og jobbet deretter i bygg- og håndverksbransjen fram til jeg påbegynte videreutdannelsen ved Fagskolen i Vestfold og Telemark (bygg) i 2020. Etter endt skolegang gikk ferden videre til Norges Eiendomsakademi (NEAK) der jeg fullførte tilstandsanalyse- og verditaksering av boliger, samt mottok våtromssertifikatet for kontrollerende (modul C) via Fagrådet for våtrom (FFV).

Egne premisser:
*Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra befaringsdagen.

* Det tas forbehold om feil informasjon gitt muntlig på befaring. Informasjonen som fremgår av rapporten er lest og godkjent av eier/rekvirent før ferdigstillelse.

* Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Strømdalkåsa 32, 3727 Skien**						
Kommunenr:	4003	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	573	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1980						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
* Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og løpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer.
* Eierform: Selveiet.

Byggemåte
Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og støpt plate på mark. Vinduer

med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: Entre, gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom.
Kjeller: 2 soverom, bad, stue.
Sekundærrom:
Kjeller: 3 boder.

Standard
1. etasje
Entre: Fils på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.
Gang: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess og downlights i himling. Panelovn.
Kjøkken: Laminat på gulv, og malt tapet og panel på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, mikroovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Stue: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess og downlights i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.
Bad: Fils på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servant, servantskap og naturlig avtrekk.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.
Soverom 2: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.
Soverom 3: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Sikringsskap og garderobeskap.

Kjeller
Bod 1: Belegg på gulv, og pusset overflate og malt panel på vegger.
Bod 2: Støpt gulv og lettklinkerblokker på vegg. Panel i himling.
Bod 3: Støpt gulv og rupanel på vegger. Panel i himling.
Soverom 1: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.
Bad: Belegg på gulv, og våtromsplater og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med badekar, wc, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, bereder og mekanisk avtrekk.
Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

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

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	96	96	0	0	42
Kjeller	89	89	0	0	0
Totalt m²	**185**	**185**	**0**	**0**	**42**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	96	96	0	Entre, gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom.	
Kjeller	89	71	18	2 soverom, bad, stue.	3 boder.
Totalt m²	**185**	**167**	**18**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
BRA-i er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



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

Oppsummering av drenering — **TG-2**

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

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
-Utvendig fuktsikring av grunnmuren er stedvis avsluttet under terreng.
-Det er påvist mangelfull fall i terreng eller flatt terreng rundt grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Enkelte områder med motfall i terreng, men det er ikke forhold som tilsier maksimal fuktbelastning.

Merknad:
Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.
-Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tilsetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.
-Ved arrondering eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

Konklusjon:
Det kan ikke utelukkes behov for redrenering.

6.2 Grunnmur og fundament

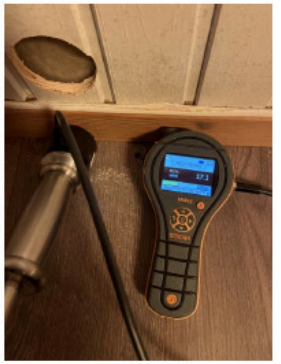


Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur i lettklinkerblokker. Fundament er ikke synlig og dermed ikke vurdert.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Opplysninger hetet fra NGU.no.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i lettklinkerblokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

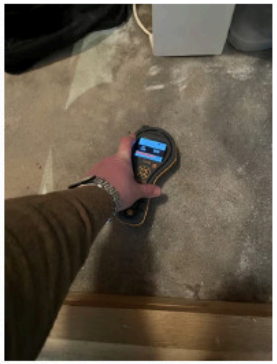
Oppsummering av grunnmur og fundament — **TG-1**

Det ble ikke påvist sprekker/riss eller andre skader ved befaringsdagen.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Kjeller er hovedsakelig innredet, med unntak av et bodrom.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Basert på godkjente og byggemeldte tegninger er det utført arbeider etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei



Oppsummering av rom under terreng TG-2

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Hulltaking er utført i utført vegg mot terreng. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 17,1 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Til informasjon:
Tørt Under 12% Under 60RF
Akseptabelt 12-15% - 60-75RF: Fare for rust i armering
Fuktig 16-19% - 75-85RF: Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig 20-27% - 85-100RF: Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
Vått Over 27% -100 RF: Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Avvik:
-Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
-Det er påvist høy fuktighet i oppført treguly i underetasje/kjeller.

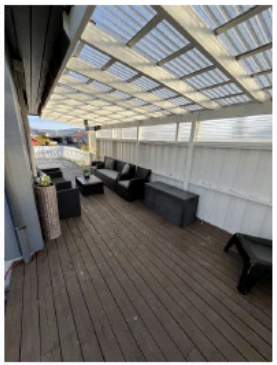
Merknad:
Utførede kjellervegger og oppført treguly (tilfarerguly) i kjellere i eldre bygninger (særlig før 1970) er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.
-Det bør utvises varsomhet med bruk av organiske materialer mot kjellervegg- og gulv.

Konklusjon:
Det anbefales ikke benyttet organiske materialer ved eventuell innredning av kjeller. Det bør kun benyttes fritt eksponerte murflater, for å unngå fukt-/råteproblematikk.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Sørøst-vendt terrasse



Type	Terrasse
Sørøst-vendt terrasse på ca. 26 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

Dekke av terrassebord med ukjent understøttelse.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Nordøst-vendt terrasse



Type	Terrasse
Nordøst-vendt terrasse på ca. 4 m² med adkomst fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Terrasse festet til yttervegg og fundamentert på stolpesko i framkant. Dekke av terrassebord.

Avvik:
-Konstruksjonene har noe skjevheter på grunn av nedsenking ved stolpesko/fundament.
-Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Til informasjon:
Rekkverk er lavt (ca. 80cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
-For å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm.
-For å bedre personsikkerheten anbefales det å øke rekkverkshøyden.

Konklusjon:
Det må påregnes normalt vedlikehold og utbedringer av skjevheter. Jeg anbefaler også å utbedre personsikkerheten.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Nordvest-vendt terrasse (inngangsparti)





Type	Terrasse
Nordvest-vendt terrasse på ca. 12 m² ved adkomst til boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Dekke av terrassebord med ukjent understøttelse.

-Konstruksjonene har noe skjevheter.
-Det er påvist råteskade ved innkledning i framkant av terrassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
-Råteskadet trevirke må skiftes ut.

6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og terrassedører i trerammer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduer i trerammer med koblet glass fra byggeåret i kjeller. Vindu i tremamme med 2-lags isolerglass fra sener tid (1 stk.) i kjeller. Inngangdør i tremamme fra 2024.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Nåværende eier opplyser at hoveddør er bytte i 2024 av fagfolk. Dokumentasjon ikke framvist. -Det er satt inn ett rømingsvindu på soverom i kjeller i nyere tid, men årstall er ukjent.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja







Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Avvik:
-Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
-Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
-Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.
-Det er observert svertesopp i enkelte vinduskarmer (våtrom: 1. etg).
-Det registreres harde tettelister og vinduene tetter dårlig på grunn av dette.
-Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
-Entrédør tar noe i karm/terskel.

Merknad:
Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet. Vinduene var ikke rengjort.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
-Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold.
-Det må påregnes justering/utbedring av enkelte vinduer.
-Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet (våtrom: 1. etg)
-Pakninger og lister bør smøres/byttes.
-Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
-Det må påregnes justering/utbedringer av entrédør/ytterdør.

Konklusjon:
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i tiden som kommer. På sikt bør vinduene og terrassedører skiftes, som også kan være gunstig med tanke på energieffektivitet.



6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk kledd med stående tømmermannskledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha malt utvendig fasade i nyer tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

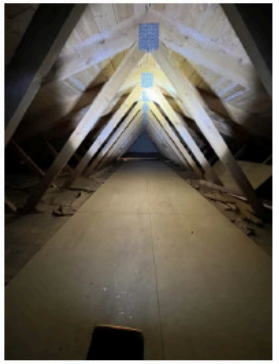
Avvik:
-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det kan ikke konstateres musetetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

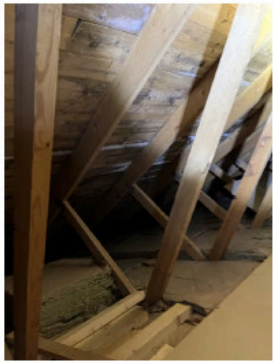
-Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
-Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste der det er aktuelt.

Konklusjon:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved f.eks. tilleggsisolering ol. i det momentet må musebånd etableres.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)







Type loft	Kaldloft
Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke. Undertak av takbord/taktro.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Avvik:
-Det er stedvis begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
-Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Merknad:
Hele kaldloftet var ikke tilgjengelig pga. manglende gangbart gulv. Tilkomst for visuell besiktigelse var derfor begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Lufting/ventilering bør forbedres.
-Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp antas å komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes.

6.10 Renner og nedløp





Type	Metall
Renner og nedløp i plastbelagt stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/informasjon samt observasjoner legges det til grunn at beslag er fra byggeår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp — **TG-2**

Avvik:
-Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
-Takrenner har punktvise lekkasjer (istapper i enkelte skjøter).
-Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Takrenner og nedløp må utbedres/byttes.

Konklusjon:
På kort sikt anbefaler jeg anbefaler å rense og spyle takrenner rene for mose samt utbedre lekkasjerpunkter, men med tiden må det påregnes utskiftinger.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Valmtak i trekonstruksjoner oppført med prefabrikkerte takstoler.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon — **TG-2**

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Loft/Taktekking'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Loft/Taktekking'.

6.12 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Taktekking av papp, lekter og betongtakstein.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/informasjon samt observasjoner legges det til grunn at taktekkingen er fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking — **TG-2**

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
-Tekkingen har mose og siltasje på grunn av elde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Mose bør fjernes.

Konklusjon:
Det må påregnes normalt vedlikehold i tiden som kommer og utbedringer kan ikke utelukkes på bakgrunn av alder. Jevnlig tilsyn med tekkingen anbefales. Tilsyn fra tak høst og vår bør vurderes.

6.13 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag og støpt gulv på grunn med delvis oppført tregulv.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

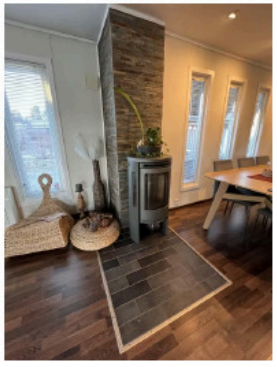
1. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 0mm over 2 meter.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 7mm over hele rommet og ca. 7mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (4) registreres det et høydeavvik på ca. 4mm over hele rommet og ca. 1mm over 2 meter.

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

Konklusjon:
Det ble ikke registrert svanker eller buler av betydning ved befaringsdagen.

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl

Tegisteinspipe fra byggeåret.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Rentbrennende vedovn.

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



Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn (TG-3), opplyser eier. Feierapport bør innhentes for innsikt i forhold.

Avvik:
-Flere enn en side av pipevange (pipeside) er kledd inn. Kledninger som har strekkstyrke eller overflate som gjør det vanskelig å oppdage sprekker i skorsteinen, skal ikke benyttes. (TG-3)
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Opplysning:
Sotluke i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Pipevanger må gjøres tilgjengelig. (TG-3)
-Det anbefales innhentet dokumentasjon på tilsyn eller at det utføres tilsyn.

Konklusjon:
Forhold som har medført fyringsforbud (påviste avvik bla.) må utbedres.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.16 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkken fra 2014 (opplyser eier) med med slette glaserte fronter og laminert (malt) benkeplate. Laminatplate over benk. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, microovn og oppvaskmaskin. Resterende overflater er kledd med brystningspanel og malt tapet, samt takess i himling. Laminat fliser på gulv (byttet i 2022).

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, foruten om benkeplate som har høy slitasjegrad og silikonering som er utført ufagmessig. Ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avvik:
-Det ble registrert høy slitasje på benkeplaten. NB! Eier opplyser at kjøkkenbenk skal folieres før salg.
-Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
-Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konklusjon:
-Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
-Komfyrvakt bør etableres.
-Lekkasjestopper bør etableres.

Avtrekk

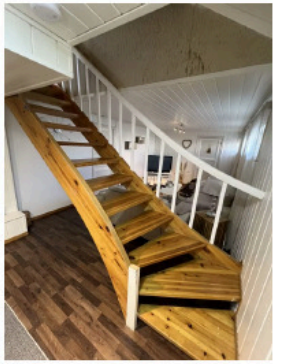


Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenventilator fungere som tiltenkt ved befaring.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
*Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. *Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført. Til opplysning: Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke registrert brannsikring i tak på kaldt loft slik man forventer at det skal være for bygg som skal oppfylle minst 1985 brannforskriften. Ytterligere undersøkelser anbefales.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Et av soverommene i kjeller oppfyller ikke krav til rømning. Til opplysning: Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu. For hver etasje skal minimum annethvert rom ha rømningsvindu.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.	

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Tretrapp fra byggeåret.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Avvik: -Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm. -Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm. -Rekkverkshøyder i trapper og/eller returrekkverk er under dagens krav på min. 90 cm. -Det er påvist noe svak innfesting av rekkverk. -Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er krav til håndløper/rekkverk på begge sider i innvendige trapper (gjelder fra 1969).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger. -Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. -Innfestning av rekkverk bør utbedres. -Håndløper må stableres for å oppfylle krav ved byggeår. Konklusjon: Trappen bør av personsikkerhetshensyn oppgraderes.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avvik:
-Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden.
-Lufting kun med durgo/vakumventil til loft.

Opplysning:
Det er påvist stakeluke i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er resterende brukstid usikker og det er fare for skade.
-Durgo-/vakumventil alene er normalt ikke ansett som tilstrekkelig løsning for lufting av avløp. Det må påregnes etablering av lufting over tak.

Konklusjon:
Når badet en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Avvik:
-Vannrørene har passert mer enn halve den forventede brukstid.

Til opplysning:
Hovedstoppekran i skap bak badekar (kjeller).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Konklusjon:
Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer i entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Automatsikringer er installert i nyere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-2

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

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

Avvik:
-Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av dets forventede brukstid.
-El-tilkobling til varmtvannsbereder er ikke fastmontert, men har plugg (støpsel).
-Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
-Manglende oppdatert kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.
-Det bør etableres tilfredsstillende EL-tilkobling av varmtvannsbereder etter dagens krav.

Konklusjon:
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll og påviste avvik. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Luft-til-luft varmepumpe med varmedel i stue (1. etg).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datert 2010.	
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at det ble gjennomført service sommeren 2024. Ingen dokumentasjon er framvist.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-2

Avvik:
-Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konklusjon:
-Det er ikke behov for utbedringstiltak utover jevnlig service siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Til opplysning:
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre service på anlegget hvert 2.-3. år for å bevare energieffektiviteten og forlenge levetiden på pumpen.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Avvik:
-Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år gammel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konklusjon:
-Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

6.24 Ventilasjon

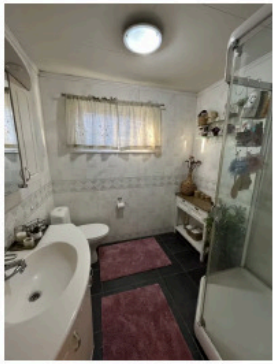
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med til-luft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Til opplysning:
Naturlig avtrekksventilasjon med til-luft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

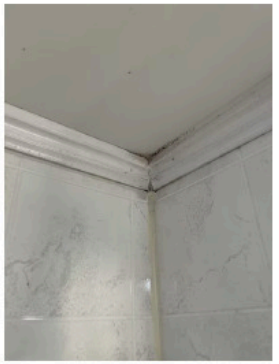
6.25 Våtrom: 1. etg

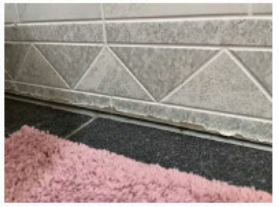




Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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







Oppsummering av våtrom TG-3

Baderom fra 1980/90-tallet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har eldre våtromsplater. Taket har takess.
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, toalett og servant med tilhørende innredning.
Varmekilde: Gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjkabinett. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 7 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Avvik:
TG-3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG-3: Toalett er skrudd til gulv
TG-3: Det er lekkasje fra armatur/blandebatterier.
TG-2: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
TG-2: Det er registrert svertesopp/muggsopp i takhjørne og vindu.
TG-2: Rommet er naturlig ventilert (som har bidratt til utvikling av svertesopp/muggsopp).
TG-2: Generell elde/slitasje av overflater med delaminering av plater på vegger.
TG-2: Utettheter rund rørgjennomføring under servant.
TG-2: Det er manglende fall i følge forskriften.

*Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

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

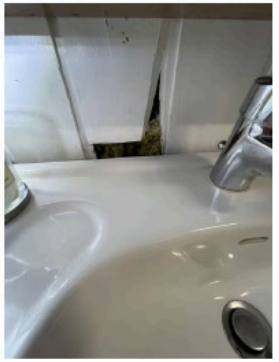
Anbefalte tiltak

Konklusjon:
Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens forskriftskrav og tåle normal bruk.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.26 Våtrom: Kjeller







Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom TG-3

Baderom fra 1980/90-tallet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Belegg på gulv. Veggene har eldre våtromsplater og våtromstapet. Taket har malt panel.
Sanitærutstyr: Badekar, toalett, servant med tilhørende innredning og vaskeroms innredning.
Varmekilde: Reflektorovn.
Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon (el-vifte).

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjkabinett. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 10,4 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Avvik:
TG-3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG-3: Toalett er skrudd til gulv
TG-3: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
TG-3: Belegg (tettesjikt) er manglende under badekar.
TG-2: Generell elde/slitasje av overflater.
TG-2: Utettheter rund rørgjennomføring under servant.
TG-2: Det er manglende fall i følge forskriften (flatt gulv over store deler).

*Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

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

Anbefalte tiltak

Konklusjon:
Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens forskriftskrav og tåle normal bruk.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.27 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Oppsummering av øvrig TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør gjennomføres radonmålinger. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført på støpt plate. Ringmur av lettklinkerblokker. Vegger av uisolert bindingsverk. Valmtak (skråtak til 4 sider) i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Leddet garasjeport i stål med mekanisk portåpner.

Garasje virker å være i god stand ved befaringsdagen.

Til informasjon:
Garasjen er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 573	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strømdalkåsa 32 3727 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Vegbom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Loddrett mur
- Forsenkningskurve
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Vegsperring
- Mast
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 5m
- Matrikkelnummer
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Veg
- Høydekurve
- Kommunalveg gatenavn.



Skien kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 573	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Strømdalkåsa 32 3727 SKIEN			
	Annen info:	Reguleringsbestemmelser - og tomtedeli			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Regulert senterlinje
- Tunnel
- RpFareGrense
- RbFormålOmråde
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- Bolig/Kontor
- Gang-/sykkelveg
- Friområde
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Påskrift reguleringsplan
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpGrense
- Boliger
- Gangvei
- Felles lekeareal
- RpArealformålOmråde
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- RpFormålGrense
- Høyspenningsanlegg
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Felles grøntareal
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 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 Porsgrunn, Bamble og Skien 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.

[!*!avdelings netside**!*!]**

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

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

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

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 31-0125/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Strømdalkåsa 32 3727 SKIEN

Betegnelse: Gnr 1, bnr 573 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no