

Hulkavegen 31



Velkommen til

Hulkavegen 31



Salgsoppgaven produsert 24. april 2025

SKIEN - KLYVE

Hyggelig familiebolig med flott tomt og hageområde. Integrert garasje. Meget gode solforhold. God planløsning. 2 (3) sov

Prisantydning	2 790 000,-
Omkostninger	71 100,-
Totalpris	2 861 100,-
BRA-i	201 kvm
Totalt BRA	201 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1967

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







Kort fortalt

- Nordvik v/ Sofie Husby presenterer Hulkavegen 31!

- Attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Klyve i Skien
- Gangavstand til en rekke fasiliteter
- Flott og pent opparbeidet tomt med svært gode solforhold
- Fra stuen er det utgang til delvis overbygd, flislagt terrasse
- Terrassen ligger pent til i rolige, grønne omgivelser.
- Boligen er svært innholdsrik med gode løsninger i begge etasjer
- Det er gode muligheter for å innrede flere soverom
- Lekkert kjøkken fra 2023
- Varmepumpe fra 2023
- Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	201 kvm
Totalt BRA:	201 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 112 kvm. Entre, gang, kjøkken, 3 soverom (ett ikke godkjent), bad, toalett, stue, trapperom og bod
Total BRA: 112 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Trapperom, gang, stue (ikke godkjent), toalett, vaskerom, hobbyrom, bod og garasje
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 28 kvm.



U. etasje


Uteplass
Hovedsoverom
Soverom
Stue
Gang
Rom
Bad
WC
Entré
Kjøkken
Spisestue
NORDVIK

1. etasje







































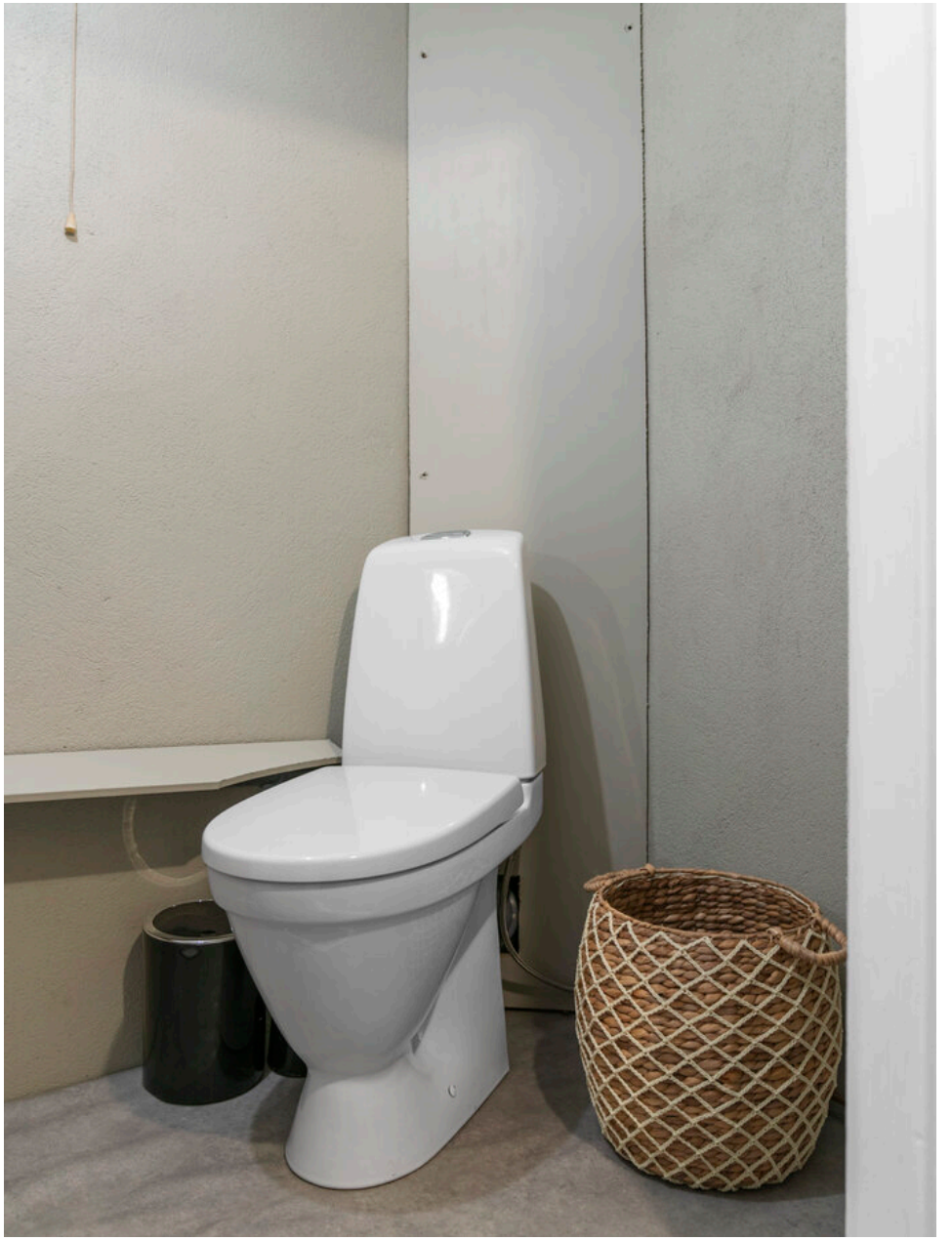


















Informasjon

Hulkavegen 31

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0061/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hulkavegen 31, 3738 SKIEN
Gnr 223, bnr 448 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Stig Aune Gunnestad
Line Aune Gunnestad

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
90 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 861 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 880 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1967

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 201 kvm
Totalt BRA: 201 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 112 kvm. Entre, gang, kjøkken, 3 soverom (ett ikke godkjent), bad, toalett, stue, trapperom og bod
Total BRA: 112 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Trapperom, gang, stue (ikke godkjent), toalett, vaskerom, hobbyrom, bod og garasje
Total BRA: 89 kvm.

TBA: 28 kvm.

Solforhold

Det er svært gode solforhold på vestvendt terrasse.

Innhold

1. etasje: Entre, gang, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, stue, trapperom.
Kjeller: Trapperom, gang, stue, toalett, vaskerom, hobbyrom.

Standard

Velkommen inn i trivelig entrè fra overbygget inngangsparti. Her er det inngang til separat toalettrom. Entreèn fører deg inn i romslig gang med inngang til flott og luftig stue. Her er det store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Det er god plass til langbord, sofagruppe og annen mediemøblement i denne stuen. Vedovn og varmepumpe sørger for god og energieffektiv oppvarming i denne etasjen. Fra stuen er det utgang til flislagt, vestvendt terrasse med fantastiske solforhold. Uteplassen er delvis overbygd og ligger fint og usjenert til med utsikt over tomtens flotte grøntareal.

Det lekre kjøkkenet er fra 2023 med stilren og moderne innredning. Her er det god arbeidsplass på benkeflater og integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og mikroovn. Ved arbeidsbenk er det et stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er svært god oppbevaringsplass i over- og underskap samt. skuffeseksjoner.

Det er 3 soverom i boligens hovedetasje (1 soverom er ikke godkjent på grunn av krav til rømningsvei). Hovedsoverom er av god størrelse med en praktisk, integrert skyvedørsgarderobe. Her har man utsikt over eiendommens flotte hageareal. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblement. Soverom II har god plass til enkeltseng, nattbord og kontorpult. Fin utsikt fra stort vindu. Soverom III er ikke godkjent for varig opphold på grunn av størrelse på vindu (krav til rømningsvei). Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblement på dette rommet.

Baderommet ligger i boligens hovedetasje. Dette baderommet ble pusset opp i 2013 og er flislagt med varmekabler i gulv. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant og servantskap. Det er et separat toalettrom med adkomst fra entrè.

I boligens underetasje er det innredet en pen og praktisk kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold). Her er det god plass til stor sofagruppe og annen mediemøblement. Det er også innredet et separat toalettrom i denne etasjen, utstyrt med wc, servant og servantskap. Det praktiske vaskerommet befinner seg også i denne etasjen. Vakerommet er utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk og stoppekran. For øvrig er det meget gode oppbevaringsmuligheter i flere rom i denne etasjen. Det er også intern inngang til den tilliggende garasjen med mekanisk portåpner.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i garasje. Det er også plass til flere biler på gruset innkjørsel.

Modernisering og påkostninger

2019:
- Drenert
- Nytt gulv og tak i stue, gang, kjøkken og et soverom
- Skyvedørsgarderobe

2020:
- Innredet kjellerstue

2023:
- Nytt kjøkken
- Ny varmepumpe

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Flislegger/murer Martin Rumpler i 2013. Ved tidligere huseier.

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

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Ny rør og ny knotteplast (2019).

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

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

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Egeninnsats av tidligere huseier (Tak over terrasse, takstein fra 2014) Garasje fra 2006, ukjent om det er faglært eller egeninnsats.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Noe målt fukt i en vegg i kjellerstue(vegg med vindu) Målt av takstmann.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. To vinduer i kjeller er punktert. Sprekker i fliser på terrasse.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Mangler lysbryter i liten gang og lite toalettrom.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Takstmann bemerket skjevt gulv på kjøkken.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Fra prospekt fra 2018.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og

som må leses i sin helhet før budgivning

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Valua Telemark AS v/ Tobias Tollefsjord

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Antall TG 2 er 20 stk og gjelder grunnmur, støttemur, terrasse, vinduer, yttervegger, loft, renner, takkonstruksjon, taktekking, etasjeskille, ildsted, kjøkken, toalettrom 1. etg, toalettrom u. etg, trapp, vannledninger, baderom, innvendige overflater og radon.
Antall TG 3 er 5 stk og gjelder kjeller, drenering, vinduer, elektrisk og vaskerom.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i stue
- Gardiner
- Kjøleskap og frysere
- Tuner til TV og internett

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue 1. etg
- Varmepumpe (ny i 2023)
- Varmekabler på baderom

- Panelovner

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. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 362,-pr. 2025

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring enebolig kr. 8 393,- pr år.
- Årlig bygningsforsikring garasje kr. 834,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor ca. kr. 1 200,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 616 048,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 464 193,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 3136317

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-TV og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 916 kvm (Eiertomt)
Denne flotte og romslige tomten på hele 916 kvm er eiet og ligger svært attraktivt til i et etablert og rolig boligområde. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og variert beplantning som gir et frodig og innbydende utemiljø. Terrenget er hovedsakelig lett skrånende og eiendommen ligger tilbaketrukket med god avstand til naboer, noe som gir en fin kombinasjon av privatliv og utsyn. Boligen er plassert på tomtens øvre del, og det er biloppstillingsplass på egen grunn rett ved inngangspartiet, i tillegg til parkering i tilhørende garasje.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Klyve i Skien. Her har man gangavstand til en rekke fasiliteter og kort vei til Kverndammen barnehage, Klyve skole og Kongerød ungdomsskole.

I nærområdet ligger også flotte rekreasjonsområder som Kverndammen, Porseløypa, Solmyrås og Hvitsteinskjenn, sistnevnte med populære bademuligheter om sommeren. Om vinteren kan du benytte deg av langrennsløyper i samme område.

En liten kjøretur unna ligger Porsgrunn sentrum og hyggelige Osebro-strøket med kafeer, restauranter, gallerier og Ælvespeilet, samt byens sentrale forretningsgate og elvepromenaden. Gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn fra Hulkavegen.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Kverndammen barnehage 0.4 km
Klyveskogen barnehage 0.9 km
Kongerød barnehage 1.5 km

Skoler:
Klyve skole 1.4 km (skolekrets)
Kongerød ungdomsskole 0.7 km (skolekrets)
Skogmo videregående skole 3.8 km
Hjalmar Johansen vgs. 5.4 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 13.03.1969.

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

Rommet som i dag er innredet som kjellerstue er godkjent som hobbyrom i de godkjente byggemeldte tegningene og er følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Soverom mot øst tilfredsstiller ikke krav for rømningsvei og er følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og

funksjonskrav, og er en del av kommunedelplanen datert 02.05.2024.

Eiendommen tilhører "Reguleringsplan for Østre Klyve I." datert 10.12.1965 og er regulert til boliger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/223/448:
28.11.1966 - Dokumentnr: 3509 - Bestemmelse om gjerde
Denne bestemmelsen gjelder overdragelse av eiendom med forpliktelse om å holde tomten inngjerdet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 223, bnr. 16 i Skien kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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:
Provisjon: 1,10% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 990,-

Samlet skal selger betale kr. 102 930,- 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 24. april 2025

Ansvarlig megler

Christina Wold, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92860518

Megler

Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

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


40

Vedlegg

Hulkavegen 31

Hulkavegen 31

Nabolaget Kverndammen/Nybergåsen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 537 elever, 26 klasser	15 min 1.4 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl... 222 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	5 min 3.8 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kongerødvegen 40	8 min

Offentlig transport

Futehagen Linje M3, M3N, P7	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

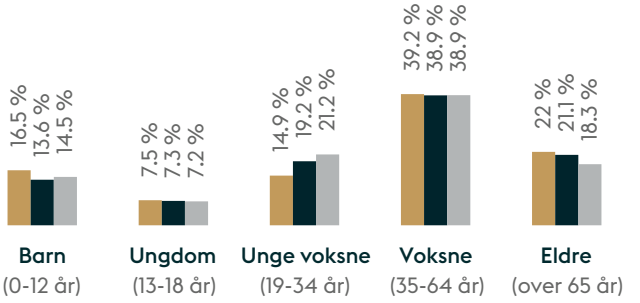
Barnehager

Kverndammen barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 112 barn	10 min 0.9 km
Kongerød barnehage (1-5 år) 101 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Klyve	7 min
Meny Gs	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kverndammen/Nybergåsen	745	303
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Kongerød skole	6 min
Kongerødhallen - flerbrukshall	7 min
Just Padel Porsgrunn	5 min
SATS Porselensfabrikken	5 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 83/100



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

Hulkavegen 31
3738 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1967
BRA: 201 m^2
BRA-i: 201 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	20	5	0

Supertakst
GNR: 223 BNR: 448
Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS
tobias@fidens.no
45428014
Hulkavegen 31
3738 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers 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/29873

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Boligen er hovedsakelig redrenert i 2019/2020. Synlig utvendig fuktsikring. Manglende fuktsikring ved opprinnelig drenering. Arbeidet er utført via egeninnsats.

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, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget. Det er fall i terrenget (vestfasade) mot bygningen som medfører maksimal fuktbelastning.

Avvik:
1. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
2. Det mangler dokumentasjon på utførte arbeider (egeninnsats).
3. Grunnmursplasten mangler stedvis topplist.
4. Det er fall i terrenget mot bygningen som medfører høy fuktbelastning. TG-3

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

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
2. Manglende dokumentasjon utgjør en risiko i forhold til dreneringens effekt og fremtidig funksjon.
3. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
4. Det må foretas terrengjusteringer eller andre kompenserende tiltak som feks. avskjæringsgrøft for å etablere fall vekk fra grunnmur. TG-3

Konklusjon:
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen utbedres og terreng justeres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng (kjellerstue). Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 21,6 vektprosent). Det ble registrert tegn til sopp ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes flere skade andre steder.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger (betong). Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Avvik:
1. Det er påvist høy fuktighet i utlektet vegg (kjellerstue) i underetasje/kjeller.
2. Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1/2. Det bør utvises varsomhet med bruk av organiske materialer mot kjellervegg- og gulv. Jevnlig tilsyn anbefales.

Konklusjon:
Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og foreta tiltak for å forhindre fuktskader. Det anbefales å fjerne materialer på yttervegger/gulv i kjelleren for å tillate overskuddsfukt å fordampe i romluften.

Utbedringskostnader:
Kostnadsestimatet er for rivning og deponering av bygningsmaterialer. Ytterligere kostnader vil påløpe ved utbedring av drenering/terreng.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Avvik:
1. Flere vinduer med sprukne glassruter er registrert i kjeller.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Vinduer med sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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 brannteknisk 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:
1. Deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av dets forventede brukstid.
2. Løs stikkontakt i kjellerstue. TG3
3. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.
2. Stikkontakt må monteres tilstrekkelig for å unngå berørings fare.

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. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Utbedringskostnad:
Kostnadsestimatet er for utbedring av TG3-avvik. Ytterligere kostander vil påfølge om alle avvik skal utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom (kjeller)

Oppsummering

Vaskerom er ikke konstruert som et våtrom, og mangler bla. tettesjikt og mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Rommet fungere med dagens bruk, men må renoveres iht. dagens krav for å få TG-1 eller bedre. Alt arbeid må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Avvik:
1. Det registreres gjennomgående sprekker i grunnmuren.
2. Det er avflassing av utvendig puss.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.
2. Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Konklusjon:
Grunnmur framstår stabil, men det må påregnes utbedringer av overflater i tiden som kommer.

Støttemur

Oppsummering

Avvik:
1. Det er skjevheter i konstruksjonene.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Forstøtningsmuren må påregnes utbedret.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Avvik:
1. Større antall løse fliser (bom). TG3
2. Pusset overflate har større skader.
3. Rekkverkshøyde oppfyller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Flislagt dekke må utbedres. TG3
2. Det må påregnes utbedringer av mur/grunnmur.
3. Det er ikke påkrevd å oppgradere rekkverkshøyden til gjeldende forskriftskrav.

Konklusjon:
Terrassen fungere med dagens tilstand, men det må påregnes større utbedringer av dekke i form av flis og fallforhold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Avvik:
1. 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.
2. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
3. Generell elde/slitasje (ytterdør).
4. Terrassedør mangler innvendig dørklinke. NB! Eier opplyser at dette er utbedret i ettertid av befaring.
5. Det er påvist at enkelte dører tar i karm (innerdører).

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

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1/2. Noe vedlikehold må forventes, og enkelte vinduer må byttes ut.
3. Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TG0/1 må dørene renoveres/skiftes.
4. Dørklinke må utbedres. NB! Eier opplyser at dette er utbedret i ettertid av befaring.
5. Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

Konklusjon:
Vinduer og dører fra byggeår fungerer med dagens tilstand, men må påregnes utskiftet for å få TG-1 eller bedre.

Yttervegger

Oppsummering

Avvik:
1. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
2. Det kan ikke konstateres musetetting.
3. Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
2. Musetettingen bør utbedres.
3. Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold. På sikt må det påregnes lokale utskiftninger.

Konklusjon:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved f.eks. tilleggsisolering ol. Musebånd må da også monteres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er kaldt loft med adkomst fra luke. Undertak av rupanel. Ingen unormale fuktnivåer ble registret på befaringsdagen.

Avvik:
1. Fuktskjolder rundt gjennomføring ved luftehatt/pipe.
2. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
3. Det registreres vepsebol på kaldt loft.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Fukt/fuktskjolder gir indikasjon på utettheter ved beslag. Beslag på tak bør kontrolleres og det må påregnes utbedring.
2. Lufting/ventilering bør forbedres.
3. Vepsebol indikerer manglende/defekt insektstetting og dette bør kontrolleres/utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Avvik:
1. Det registreres avflassing av renner/nedløp/beslag.
2. Vann fra taknedløp ledes stedvis ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Takrenner og nedløp bør utbedres. Det må påregnes vedlikehold.
2. Nedløp som ikke er ført til grunn bør utbedres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner.

Avvik:
1. Isolasjon ligger stedvis tett mot undertak.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Isolasjon som ligger tatt mot undertaket kan redusere luftingen, og det kan dannes kondens mellom isolasjon og undertaket. Det bør sørges for avstand mellom isolasjon og undertak.

Konklusjon:
Det er ikke påvist svanker, skjevheter eller symptomer på konstruksjonssvikt ved befaring. Konstruksjonen fremstår stabil.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er inspisert fra bakkenivå og stående fra rekkverk på terrasse.

Avvik:
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

Konklusjon:
Med korrekt og jevnlig vedlikehold, har nåværende taktekking god restlevetid basert på observasjoner gjort på befaringsdagen (stikkontroll).

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etg:
Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

2. etg:
Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

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

Avvik:
1. Høydeforskjell målt til over 15 mm i hele rommet. Tilstandsgrad 2 tildeles basert på standardens krav til tillatte avvik.

Merknad:
Det er stedvis svikt i undergulv, og skjevheter ved overganger mellom rom.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller korrigeres. Dette er imidlertid sjelden økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak i en slik bolig. Slike tiltak kan vurderes ved fremtidig renovering.

Konklusjon:
Det er ikke påvist konstruksjonssvikt i etasjeskille, men det er registrert stedvis lokal svikt under laminatgulv. Dette stammer erfaringmessig fra skjevt underlag ved legging av laminat. Kortere levetid på overflatematerialet må påregnes som følger.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Eier opplyser at det er foretatt piperehab. via Skien Piperehabilitering den 02.06.2021. Dokumentasjon er framvist.

Avvik:
1. Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Det anbefales innhentet dokumentasjon på tilsyn eller at det utføres tilsyn.

Konklusjon:
Pipeløp bør ha god gjenværende levetid på bakgrunn av piperehab. med tilhørende dokumentasjon. Normalt feietilsyn må påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter, og laminert benkeplate med nedfelt vask i kompositttmateriale. Glassplate over stekesone og vask. Komfyrvakt er montert

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad:
Det er registret noe skjevheter i gulv. Forkortet levetid kan forekomme.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Merknad:
Skapfront til oppvaskmaskin må justeres/utbedres.

Toalettrom: 1. etg

Oppsummering

Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved befaringsdagen.

Avvik:
1. Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Det bør vurderes etablert mekanisk avtrekk i rommet (krav for å få TG1).

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Avvik:
1. Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.
2. Det er ikke tilstrekkelig til-luft til toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Det bør vurderes etablert mekanisk avtrekk i rommet (krav for å få TG1).
2. Det bør etableres til-luft til rommet med f.eks. spalte i/ved dørblad.

Trapp

Oppsummering

Avvik:
1. Rekkverkshøyder i trapper er under dagens krav på min. 90 cm.
2. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
3. Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
4. Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette var ikke et krav ved byggeår (før 1969).

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Rekkverket er lavt, og det anbefales å øke høyden av sikkerhetsgrunner.
2/3. Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.
4. Håndløper anbefales etablert på bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold.

Konklusjon:
Trappa bør oppgraderes med tanke på personsikkerheten.

Vannledninger

Oppsummering

Åpen rørkobling i vaskekjeller, med avrenning til underliggende sluk. Hovedstoppekran i vaskekjeller.

Avvik:
1. Vannrørene (kobber) har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom: Bad (1. etg)

Oppsummering av overflater

Fallforholde er tilfredstillende iht. forskrifts krav. Det er registrert noe misfargning av flisfuger i dusjsone.

Avvik:
1. Det er svertesopp i elastisk fugemasse i overgang gulv/vegg i dusjsone.
2. I våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.) er det vindu laget av materialer som ikke tåler fuktighet, og derfor er løsningen eller byggematerialet ikke egnet.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak/konsekvens:
1. Svertesopp bør fjernes og årsaken til svertesopp må undersøkes og det må påregnes utbedring. Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
2. Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes/erstattes.

Konklusjon:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plastsluk fra 2013. Synlig smøremembran i sluk.

Avvik:
1. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak/konsekvens:
1. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Merkand:
Det er registrert skader på soveroms gulv.

Anbefalte tiltak

Gulvet fungerer med dagens tilstand, men det på påregnes utskiftinger i tiden som kommer.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Radonmålinger er ikke gjennomført, og bygget mangler radonsperre.

Anbefalte tiltak

Radonmålinger bør utføres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

Lovlighet

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

Soveromsvindu i 1. etg (øst).

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Boligen mangler brannvarslere i hver etasje.

NB! Eier opplyser at dette er utbedret i ettertid av befaring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.4.2025

Rapportdato
23.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Stig Aune Gunnestad**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Line Aune Gunnestad**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



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, og kan ikke gjenbrukes ved flere salg i denne perioden. Oppdatering av rapport etter de 12 mnd. kan utføres av undertegnede mot tillegg i pris.

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

* Forhold rundt servitutter og heftelser er ikke vurdert eller innhentet.

* 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: **Hulkavegen 31, 3738 Skien**

Kommunenr: **4003**
Gårdsnr: **223**
Bruksnr: **448**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **1967**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og garasje 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 trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass, enkelt glass og koblet glass.

Innhold:
Primærrom
1. etasje: Entre, gang, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, stue, trapperom.
Kjeller: Trapperom, gang, stue, toalett, vaskerom, hobbyrom.

Sekundærrom
1. etasje: Bod.
Kjeller: Bod, garasje.

Standard:
1. etasje
Entre: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling.
Gang: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel og luke til kaldloft i himling. Sikringsskap.
Kjøkken: Laminat på gulv, og panelplater og glass på vegg over benk på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og mikroovn.
Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.
Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.
Soverom 3: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant og servantskap.
Toalett: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og servant.
Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Stue: Laminat på gulv, og malt tapet og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.
Trapperom: Ubehandlet vegger plater. Ubehandlet himling plater. Trapp.

Kjeller
Trapperom: Laminat på gulv og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp.
Gang: Laminat på gulv og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling.
Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Sotluke.
Bod: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.
Toalett: Laminat og belegg på gulv, og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og servantskap.
Vaskerom: Ubehandlet gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk og stoppekran.
Dør til garasje.
Hobbyrom: Teppe på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.
Garasje: Støpt gulv og ubehandlet vegger i lettklinkerblokker. Leddport i metall og mekanisk portåpner.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	89	0	0	28
Kjeller	112	112	0	0	0
Totalt m²	**201**	**201**	**0**	**0**	**28**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	87	2	Entre, gang, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, stue, trapperom.	Bod.
Kjeller	112	64	48	Trapperom, gang, stue, toalett, vaskerom, hobbyrom.	Bod, garasje.
Totalt m²	**201**	**151**	**50**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det er foretatt redrenering i 2019/2020 (ny knutteplast og drensrør). Arbeidet er utført som egeninnsats.

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

Oppsummering av drenering **TG-3**

Boligen er hovedsakelig redrenert i 2019/2020. Synlig utvendig fuktsikring. Manglende fuktsikring ved opprinnelig drenering. Arbeidet er utført via egeninnsats.

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, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget. Det er fall i terrenget (vestfasade) mot bygningen som medfører maksimal fuktbelastning.

Avvik:
1. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
2. Det mangler dokumentasjon på utførte arbeider (egeninnsats).
3. Grunnmursplasten mangler stedvis topplist.
4. Det er fall i terrenget mot bygningen som medfører høy fuktbelastning. TG-3

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
2. Manglende dokumentasjon utgjør en risiko i forhold til dreneringens effekt og fremtidig funksjon.
3. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
4. Det må foretas terrengjusteringer eller andre kompenserende tiltak som feks. avskjæringsgrøft for å etablere fall vekk fra grunnmur. TG-3

Konklusjon:
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen utbedres og terreng justeres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament





Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Plate på mark

Grunnmur er oppført i støpt betong og garasje er oppført på støpt plate på mark.

Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Byggegrunn av pukk/stein

Byggegrunn av løsmasser og sprengstein.

Kilde:
Grenlandskart.no

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Avvik:
1. Det registreres gjennomgående sprekker i grunnmuren.
2. Det er avflassing av utvendig puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.
2. Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Konklusjon:
Grunnmur framstår stabil, men det må påregnes utbedringer av overflater i tiden som kommer.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur av stablede betongstein og tresviller.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Avvik:
1. Det er skjevheter i konstruksjonene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Forstøtningsmuren må påregnes utbedret.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng (kjellerstue). Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 21,6 vektprosent). Det ble registrert tegn til sopp ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes flere skade andre steder.

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger (betong). Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Avvik:
1. Det er påvist høy fuktighet i utlektet vegg (kjellerstue) i underetasje/kjeller.
2. Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1/2. Det bør utvises varsomhet med bruk av organiske materialer mot kjellervegg- og gulv. Jevnlig tilsyn anbefales.

Konklusjon:
Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og foreta tiltak for å forhindre fuktskader. Det anbefales å fjerne materialer på yttervegger/gulv i kjelleren for å tillate overskuddsfukt å fordampe i romluften.

Utbedringskostnader:
Kostnadsestimatet er for rivning og deponering av bygningsmaterialer. Ytterligere kostnader vil påløpe ved utbedring av drenering/terreng.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse

Sør-vendt terrasse på ca. 28 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?	Ja
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**

Avvik:
1. Større antall løse fliser (bom). TG3
2. Pusset overflate har større skader.
3. Rekkverkshøyde oppfyller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Flislagt dekke må utbedres. TG3
2. Det må påregnes utbedringer av mur/grunnmur.
3. Det er ikke påkrevd å oppgradere rekkverkshøyden til gjeldende forskriftskrav.

Konklusjon:
Terrassen fungere med dagens tilstand, men det må påregnes større utbedringer av dekke i form av flis og fallforhold.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer i PVC-rammer med 2-lags glass datert 2016.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2014.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt utskiftinger opp gjennom årene.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

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

6.7 Vinduer og dører



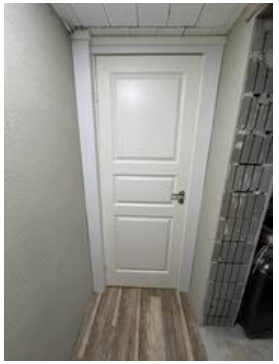
Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.
Ytterdør med glassfelt fra byggeår.
Malte fyllingsdører innvendig.

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







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

Avvik:
1. 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.
2. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
3. Generell elde/slitasje (ytterdør).
4. Terrassedør mangler innvendig dørklinke. NB! Eier opplyser at dette er utbedret i ettertid av befaring.
5. Det er påvist at enkelte dører tar i karm (innerdører).

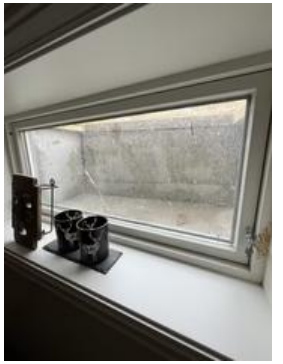
Merknad:
Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer/dører (stikkprøver).
Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1/2. Noe vedlikehold må forventes, og enkelte vinduer må byttes ut.
3. Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TG0/1 må dørene renoveres/skiftes.
4. Dørklinke må utbedres. NB! Eier opplyser at dette er utbedret i ettertid av befaring.
5. Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

Konklusjon:
Vinduer og dører fra byggeår fungerer med dagens tilstand, men må påregnes utskiftet for å få TG-1 eller bedre.

6.8 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2020.
Vinduer i trerammer med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er foretatt enkelte utskiftinger opp gjennom årene.

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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Avvik:
1. Flere vinduer med sprukne glassruter er registrert i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Vinduer med sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader er kledd med liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Avvik:
1. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
2. Det kan ikke konstateres musetetting.
3. Trevirket/panelene er oppsprukket og værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
2. Musetettingen bør utbedres.
3. Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn og jevnlig vedlikehold. På sikt må det påregnes lokale utskiftninger.

Konklusjon:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved f.eks. tilleggsisolering ol. Musebånd må da også monteres.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)



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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Det er kaldt loft med adkomst fra luke. Undertak av rupanel. Ingen unormale fuktnivåer ble registret på befaringsdagen.

Avvik:
1. Fuktskjolder rundt gjennomføring ved luftehatt/pipe.
2. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
3. Det registreres vepsebol på kaldt loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Fukt/fuktskjolder gir indikasjon på utettheter ved beslag. Beslag på tak bør kontrolleres og det må påregnes utbedring.
2. Lufting/ventilering bør forbedres.
3. Vepsebol indikerer manglende/defekt insektstetting og dette bør kontrolleres/utbedres.

6.11 Renner og nedløp



Type	Metall

Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er synlige utskiftinger i sammenheng med omlegging i 2003, samt enkelte utskiftinger i nyere tid.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Avvik:
1. Det registreres avflassing av renner/nedløp/beslag.
2. Vann fra taknedløp ledes stedvis ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Takrenner og nedløp bør utbedres. Det må påregnes vedlikehold.
2. Nedløp som ikke er ført til grunn bør utbedres.

6.12 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner.

Avvik:
1. Isolasjon ligger stedvis tett mot undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Isolasjon som ligger tatt mot undertaket kan redusere luftingen, og det kan dannes kondens mellom isolasjon og undertaket. Det bør sørges for avstand mellom isolasjon og undertak.

Konklusjon:
Det er ikke påvist svanker, skjevheter eller symptomer på konstruksjonssvikt ved befaring. Konstruksjonen fremstår stabil.

6.13 Taktekking



Type tekking	Betongstein

Taktekking av betongtakstein.

Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking (papp og stein) fra 2003. Overbygg ved terrasse fra 2014. Alt arbeid er utført som egeninnsats.

Kilde:
Tidligere salgsoppgave.

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**

Taktekking er inspisert fra bakkenivå og stående fra rekkverk på terrasse.

Avvik:
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

Konklusjon:
Med korrekt og jevnlig vedlikehold, har nåværende taktekking god restlevetid basert på observasjoner gjort på befaringsdagen (stikkontroll).

6.14 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**

Takvinkel er under 27 grader, men det er montert snøfangere ved inngangsparti og stigtrinn for trygg adkomst for feier.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn. Tekket med hovedsakelig laminat gulv.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

1. etg:
Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

2. etg:
Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

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

Avvik:
1. Høydeforskjell målt til over 15 mm i hele rommet. Tilstandsgrad 2 tildeles basert på standardens krav til tillatte avvik.

Merknad:
Det er stedvis svikt i undergulv, og skjevheter ved overganger mellom rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller korrigeres. Dette er imidlertid sjelden økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak i en slik bolig. Slike tiltak kan vurderes ved fremtidig renovering.

Konklusjon:
Det er ikke påvist konstruksjonssvikt i etasjeskille, men det er registrert stedvis lokal svikt under laminatgulv. Dette stammer erfaringmessig fra skjevt underlag ved legging av laminat. Kortere levetid på overflatematerialet må påregnes som følger.

6.16 Ildsted/Skorstein







Type pipe	Tegl
Pusset teglsteinspipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Eldre vedovn.	
Dersom teglpipe - 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 stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

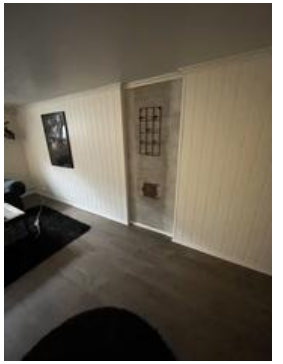
Eier opplyser at det er foretatt piperehab. via Skien Piperehabilitering den 02.06.2021. Dokumentasjon er framvist.

Avvik:
1. Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Det anbefales innhentet dokumentasjon på tilsyn eller at det utføres tilsyn.

Konklusjon:
Pipeløp bør ha god gjenværende levetid på bakgrunn av piperehab. med tilhørende dokumentasjon. Normalt feietilsyn må påregnes.



6.17 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken med slette fronter, og laminert benkeplate med nedfelt vask i kompositttmateriale. Glassplate over stekesone og vask. Komfyrvakt er montert

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad:
Det er registret noe skjevheter i gulv. Forkortet levetid kan forekomme.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Merknad:
Skapfront til oppvaskmaskin må justeres/utbedres.



Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.18 Lovlighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik:
Det er etablert toalettrom i og stue i kjeller.

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?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest utstedt av Skien kommune og datert 13..03. 1969.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Soveromsvindu i 1. etg (øst).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Boligen mangler brannvarslere i hver etasje.

NB! Eier opplyser at dette er utbedret i ettertid av befaring.

6.19 Toalettrom: 1. etg



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Naturlig ventilasjon i rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

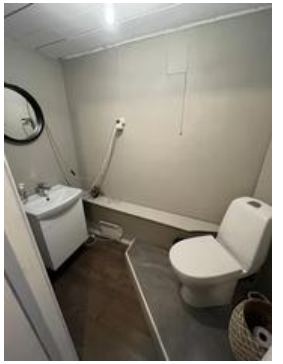
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier ved befaringsdagen.

Avvik:
1. Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Det bør vurderes etablert mekanisk avtrekk i rommet (krav for å få TG1).

6.20 Toalettrom: Kjeller



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Naturlig ventilasjon i rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

Avvik:
1. Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.
2. Det er ikke tilstrekkelig til-luft til toalettrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Det bør vurderes etablert mekanisk avtrekk i rommet (krav for å få TG1).
2. Det bør etableres til-luft til rommet med f.eks. spalte i/ved dørblad.

6.21 Trapp



Beskrivelse	

Tretrapp fra byggeår.

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:
1. Rekkverkshøyder i trapper er under dagens krav på min. 90 cm.
2. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
3. Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
4. Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette var ikke et krav ved byggeår (før 1969).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak/konsekvens: 1. Rekkverket er lavt, og det anbefales å øke høyden av sikkerhetsgrunner. 2/3. Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger. 4. Håndløper anbefales etablert på bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold. Konklusjon: Trappa bør oppgraderes med tanke på personsikkerheten.

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.23 Vannledninger

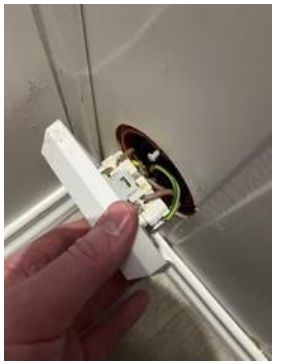


Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Boligen er utstyrt med rør-i-rør system fra våtrom (1.etg). Resterende vannrør er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt utskiftinger av vannrør i sammenheng med renovering av våtrom (1.etg).	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Åpen rørkobling i vaskekjeller, med avrenning til underliggende sluk. Hovedstoppekran i vaskekjeller. Avvik: 1. Vannrørene (kobber) har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak/konsekvens: 1. Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.24 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 gang (1. etg). Kursfortegnelse på skapdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er foretatt el-arbeider i demmes eie, men at det ikke foreligger noen samsvarserklæringer.	
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?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-3

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
brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Avvik:
1. Deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av dets forventede brukstid.
2. Løs stikkontakt i kjellerstue. TG3
3. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.
2. Stikkontakt må monteres tilstrekkelig for å unngå berørings fare.

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. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Utbedringskostnad:
Kostnadsestimatet er for utbedring av TG3-avvik. Ytterligere kostander vil påfølge om alle avvik skal utbedres.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.25 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Luft-til-luft varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er fra 2021. Kilde: Datomerking på produkt.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent



Oppsummering av varmesentral	TG-1

Varmepumpen fungerer tilfredstillende ved befarings dagen.

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

6.26 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ca. 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?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Varmtvannsbereder plasser i rom med sluk. Strømtilførsel via stikkontakt.

6.27 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**

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.

6.28 Våtrom: Bad (1. etg)





Overflate

Beskrivelse av overflate

Våtrommet er kledd med flis på vegger og gulv. Malt takpanel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Våtrommet er renovert i 2013.

Kilde:
Tidligere salgsoppgave.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)







Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforholde er tilfredstillende iht. forskrifts krav. Det er registrert noe misfargning av flisfuger i dusjsone.

Avvik:
1. Det er svertesopp i elastisk fugemasse i overgang gulv/vegg i dusjsone.
2. I våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.) er det vindu laget av materialer som ikke tåler fuktighet, og derfor er løsningen eller byggematerialet ikke egnet.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak/konsekvens:
1. Svertesopp bør fjernes og årsaken til svertesopp må undersøkes og det må påregnes utbedring. Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
2. Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes/erstattes.

Konklusjon:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plastsluk fra 2013.

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

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

Plastsluk fra 2013. Synlig smøremembran i sluk.

Avvik:
1. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak/konsekvens:
1. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Våtrommet er utstyrt med servant med tilhørende innredning og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig til-luft ved dør.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot lekkasjesone (gulv). 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. Merknad: Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt sjekkliste fra utførende håndverker.	

6.29 Våtrom: Vaskerom (kjeller)





Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Vaskerom er ikke konstruert som et våtrom, og mangler bla. tettesjikt og mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak	
Rommet fungere med dagens bruk, men må renoveres iht. dagens krav for å få TG-1 eller bedre. Alt arbeid må dokumenteres.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.30 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
Se 'Informasjon om boligen' for beskrivelse av overflater.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol. Merkand: Det er registrert skader på soveroms gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gulvet fungerer med dagens tilstand, men det på påregnes utskiftinger i tiden som kommer.	

6.31 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

Oppsummering av øvrig TG-2

Radonmålinger er ikke gjennomført, og bygget mangler radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radonmålinger bør utføres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

6.32 Øvrig: Garasje





Beskrivelse

Garasje oppført på støpt plate på mark. Vegger av lettklinkerblokker og utvendig pusset. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongstein.

Oppsummering av øvrig TG-1

Garasjen fremstår i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gunnestad, Line Aune	9578-5997-4-667940	2025-04-21 19:36:25
Gunnestad, Stig Aune	9578-5999-4-1787835	2025-04-21 19:38:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. apr. 2025

Oppdragsnummer
24-0061/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hulkavegen 31, 3738 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Line Aune Gunnestad, Stig Aune Gunnestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3136317
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flislegger/murer Martin Rumpler i 2013. Ved tidligere huseier.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien pipeterablitering

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

Arbeid som er utført: Ny rør og ny knotteplast (2019)

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Brukt elektriker privat

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien kommune

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Arbeid som er utført: Egeninnsats av tidligere huseier (Tak over terrasse, takstein fra 2014) Garasje fra 2006, ukjent om det er faglært eller egeninnsats.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Noe målt fukt i en vegg i kjellerstue(vegg med vindu) Målt av takstmann.

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

Beskriv: To vinduer i kjeller er punktert. Sprekker i fliser på terrasse.

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

Eventuell kommentar: Mangler lysbryter i liten gang og lite toalettrom.

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

Beskriv: Takstmann bemerket skjevt gulv på kjøkken.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra prospekt fra 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0061/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gunnestad, Stig Aune	**2025-04-21**	**Gunnestad, Line Aune**	**2025-04-21**

Identifikasjon

bankID Gunnestad, Stig Aune

Identifikasjon

bankID Gunnestad, Line Aune

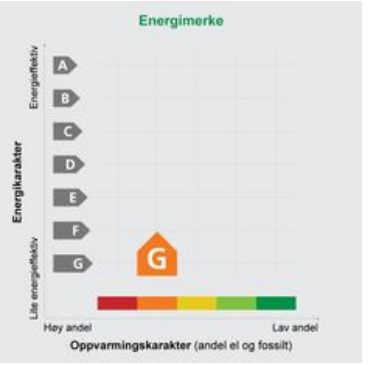
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hulkavegen 31
Postnr	3738
Sted	Skien
Leilighetsnr.	
Gnr.	223
Bnr.	448
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	164534065
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-907818
Dato	18.07.2018



Innmeldt av	ARNE Bjørndalen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak.
Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1967	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	176	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Olje Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Oljekamin

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

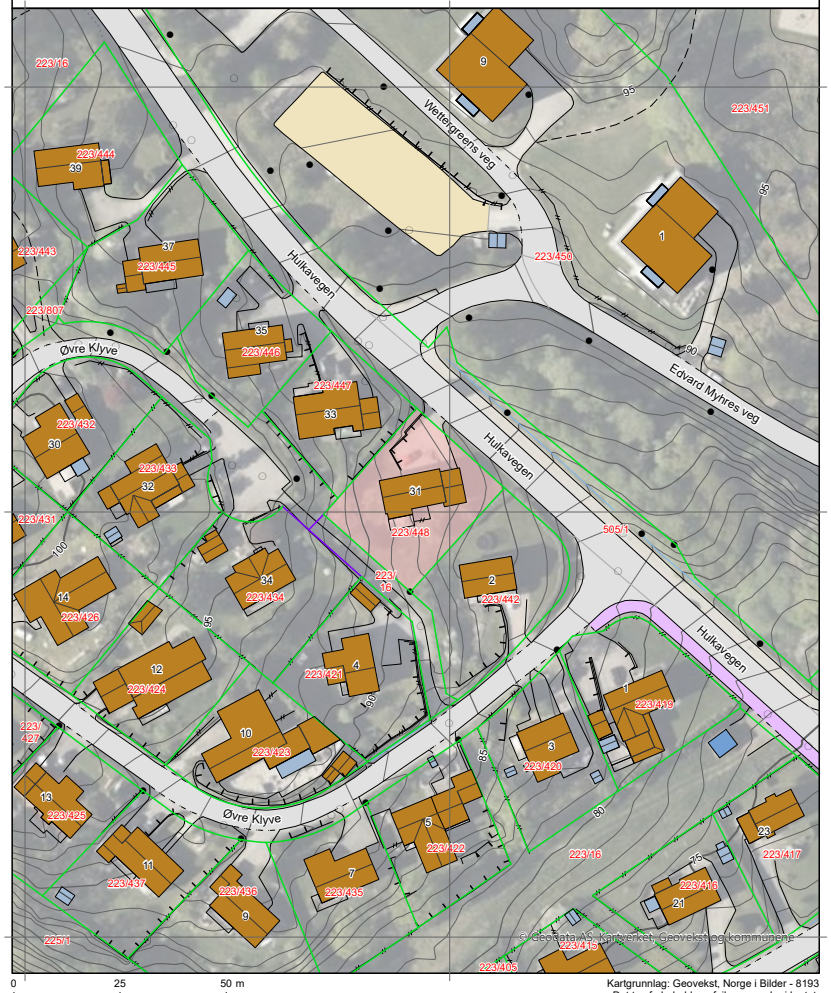
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/223/448/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2025



0 25 50 m

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

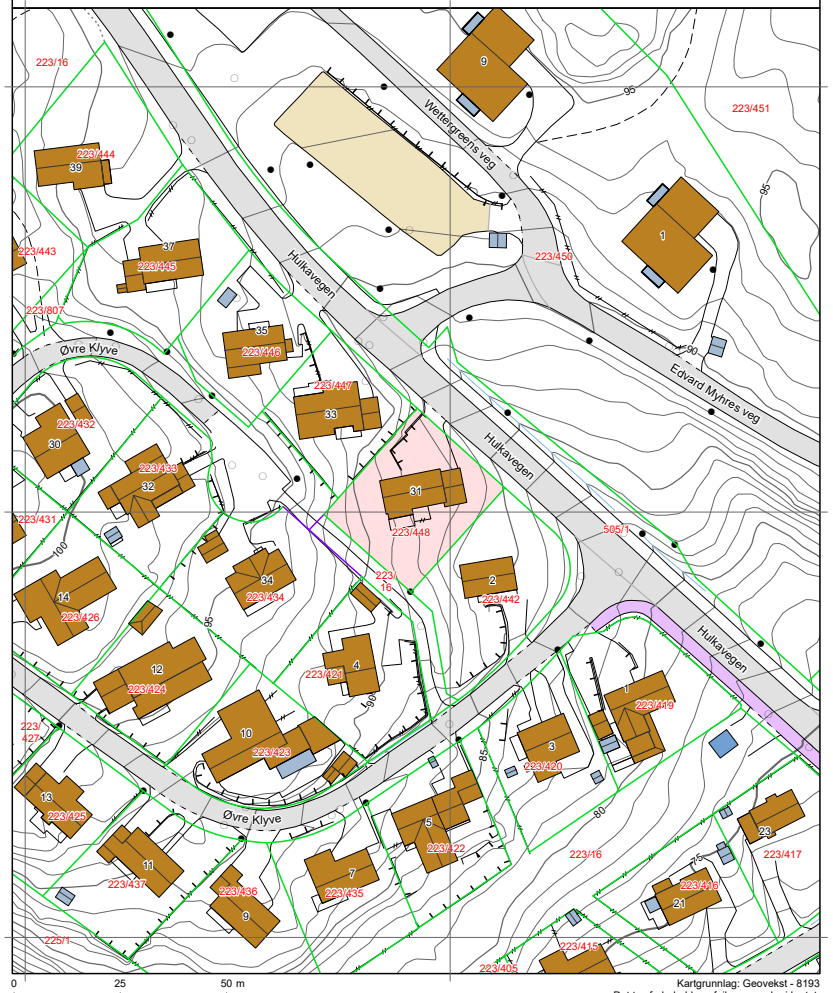
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/223/448/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 24-0061/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hulkavegen 31 3738 SKIEN

Betegnelse: Gnr 223, bnr 448 (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