

Svalevegen 17



Velkommen til

Svalevegen 17



Salgsoppgaven produsert 25. oktober 2024

SKIEN - GULSET

Arkitekttegnet og særpreget enebolig med 3 soverom, loftstue/soverom og 2 bad. Flott beplantet tomt med grense til friareal. Stabbur. Garasje. Barnevennlig og rolig i hyggelig boligområde.

Prisantydning	4 100 000,-
Omkostninger	123 240,-
Totalpris	4 223 240,-
BRA-i	158 kvm
Totalt BRA	190 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1974

Megler	Beathe Gundersen
Telefon	952 27 776
E-post	b.gundersen@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Lindgren
Telefon	932 89 835
E-post	h.lindgren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Eiendommen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet i trivelig boligområde på Gulset, med særdeles flotte turmuligheter rett utenfor døren. Det er gangstier til barne- og ungdomsskole, barnehager og butikksenter. Flere fritidstilbud på Gulsetområdet som bla. Idrettsanlegg, treningssenter, svømmehall, lysløype, bademuligheter i Åletjern m.m. Denne flotte, arkitekttegnede boligen fremstår som meget solid, velholdt og gjennomført, med god kvalitet på materialer og innredninger i de forskjellige tidsperiodene for oppføring, tilbygg og utvidelser. Begge etasjer har funksjonelle løsninger med flere bruksmuligheter. 1.etg.: Vindfang, gang, 2 bad, 2 sov, spisestue, stue, kjøkken, vaskerom, 2 boder og vindfang med utgang. 2.etg.: Soverom/loftstue og stort loftsrom. Stabbur og drivhus. Garasje.

Arealer og innhold

BRA-i:	158 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	190 kvm
TBA:	27 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Vindfang, gang, 2 bad, kjøkken/vaskerom, vindfang, stue, spisestue, 2 soverom og 2 bodrom
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse

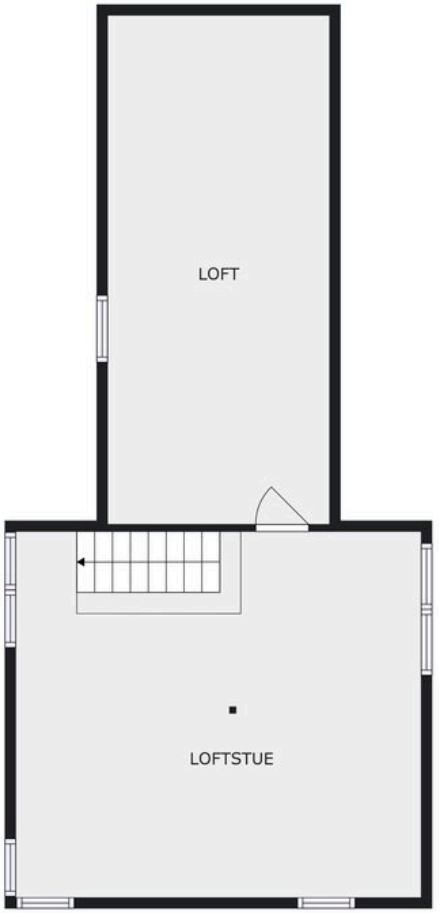
2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Soverom/loftstue
Total BRA: 29 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 32 kvm.



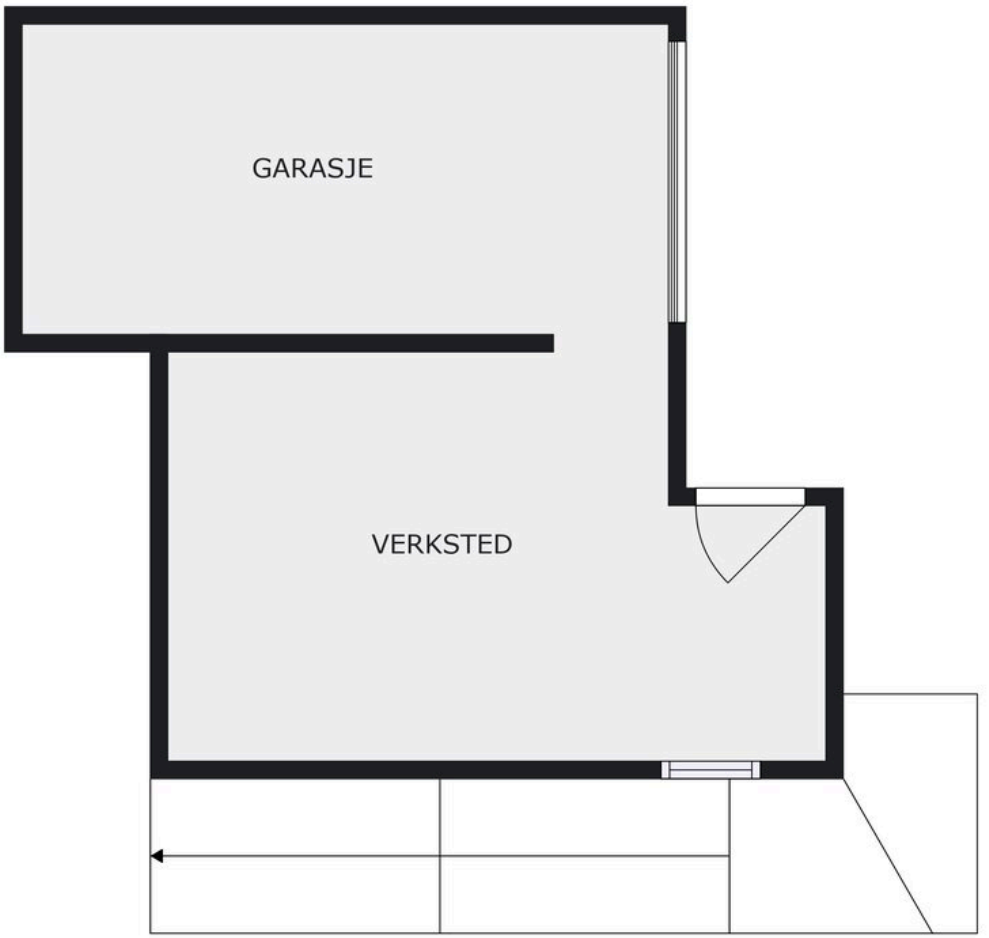
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 1 etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 2 etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 1 etasje









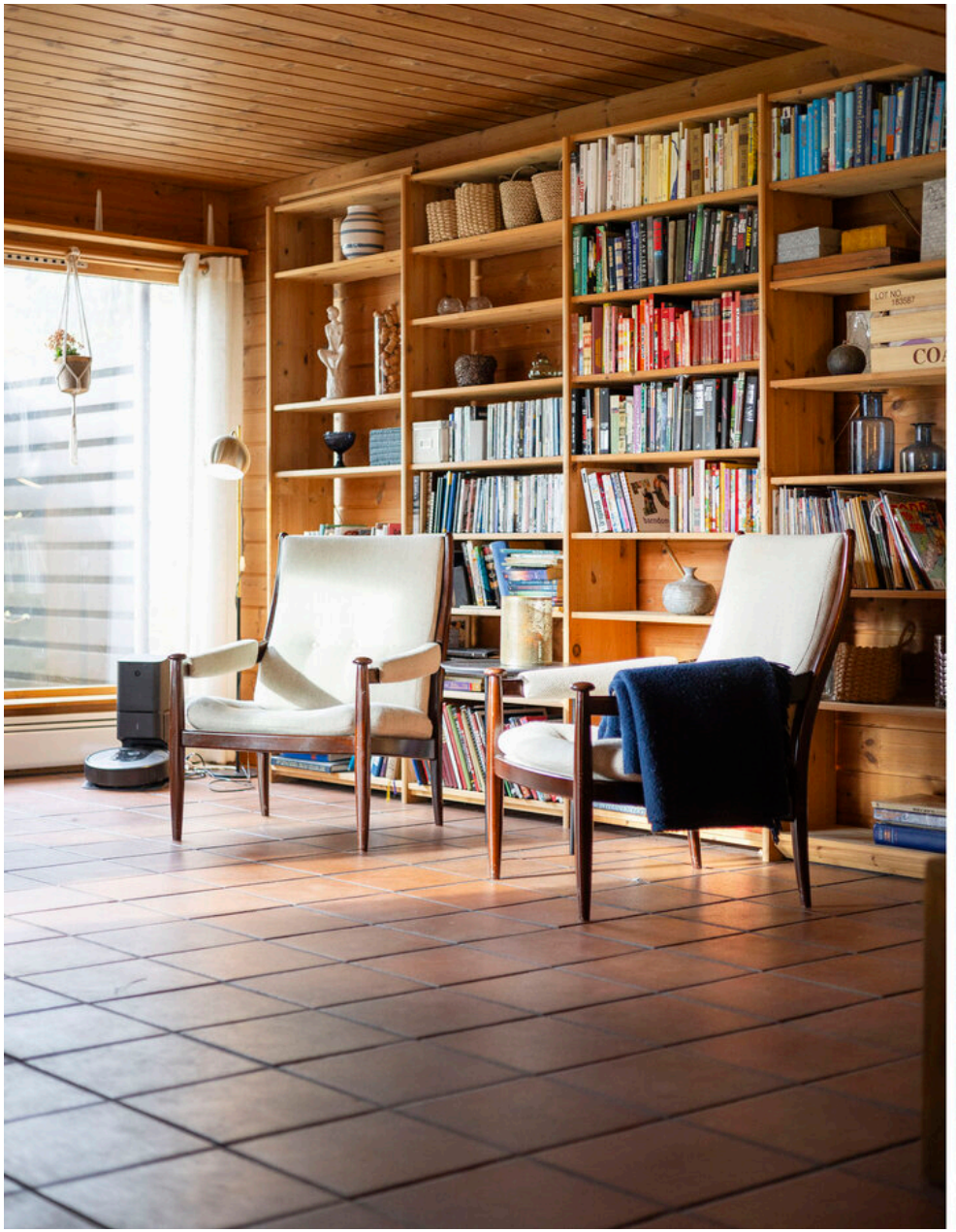







COAST


















AEG
Haier
10 REGISTER FOR FREE






Tame Impala
IGOR
WHAT HAPPENS ON EARTH STAYS ON EARTH
TO TOUCH A BUTTERFLY























Informasjon

Svalevegen 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0226/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Svalevegen 17, 3742 SKIEN
Gnr 5, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Ingvild Aagesen og Sondre Aagesen

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
102 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
103 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
123 240,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
4 203 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
4 223 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår
1974

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 158 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 190 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Vindfang, gang, 2 bad, kjøkken/vaskerom, vindfang, stue, spisestue, 2 soverom og 2 bodrom
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Soverom/loftstue
Total BRA: 29 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 32 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 32 kvm.

Ikke målbare arealer:
Boligen har en større loftsbod som ikke er måleverdig grunnet takhøyde, med et gulvareal er på ca. 39 kvm.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, 2 bad, kjøkken/vaskerom, vindfang, stue, spisestue, 2 soverom og 2 bodrom
2. etasje: Soverom/loftstue
U. etasje: Garasje og bodrom

Standard

Denne flotte, arkitekttegnede boligen fremstår som meget solid, velholdt og gjennomført, med høy kvalitet på materialer og innredninger i de forskjellige tidsperiodene for oppføring, tilbygg og utvidelser. Eierne har vært genuint opptatt av å ivareta det arkitektoniske og originale særpreget denne boligen har og man får et meget godt inntrykk av bærekraft og kvalitet gjennom alle rom i denne spennende boligen. Begge etasjer har praktiske og funksjonelle løsninger og gode rom med flere bruksmuligheter.

Fra hyggelig vindfang og gang kommer man videre inn til koselig stue i vinkel. Stuen er innredet med spisestue, sofagruppe og bibliotek/tv-stue. I bibliotek er det peis med innsats som er en god varmekilde. Fra stuen er det utgang til lun, skjermet terrasse med meget gode solforhold. Fra stuen er det videre inngang til kjøkken.

Hyggelig og praktisk kjøkken med spiseplass. Kjøkken har innredning med god oppbevaringsplass i over- og underskap samt meget praktiske bodrom med god plass til kjøleskap, kjøkkenmaskiner og utstyr. Det er heltre benkeplater med god arbeidsplass på kjøkken. Innenfor kjøkken er det vaskeroms nisje med en funksjonell dør som skjermer utslagsvask og vaskemaskin. Vaskerommet har fått TG 3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fra kjøkken er det videre nedgang til vindfang med utgang til solrik frokostterrasse.

Det er to meget gode soverom i boligens hovedetasje. Master bedroom er romslig med to store garderober og inngang til eget baderom. Bad har baderomsplater på vegger og flislagte gulv, med varmekabler, og er innredet med servant, badekar, wc og høyskap med god oppbevaringsplass. Baderom II har inngang fra gang og er innredet med dusjhjørne, servant og wc. Dette baderommet har fått TG 3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fliser på gulv, med varmekabler. Det er integrerte skap med god lagringsplass på dette baderommet.

I boligens 2.etasje er det et flott loftsrom som har mange bruksmuligheter. Dette rommet egner seg godt som en kombinert stue/soverom eller hobbyrom, etter eget ønsker og behov. Fra stue/soverom er det inngang til stort loftsrom med meget god oppbevaringsplass.

Det sjarmerende stabburet kan benyttes som lekestue eller gjestehus og har god plass til to enkeltsenger eller sittegruppe.

Garasje har inngang via sidedør til bod med god lagringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. I garasje er det gammelt utslag, vet ikke fra når.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Forrige eier opplyst om mus, vi har ikke sett noe.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Bygningssakkyndig

Valua Telemark AS v/ Tobias Tollefsjord

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og deler av bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, tre, teglstein og lettklinkerblokker, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke, elementdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Bygningsdelen som er oppført på støpt plate på mark er fra 1987.

Antall TG 2 er 12 stk og gjelder garasje m/bod, yttervegger, renner og nedløp, taktekking, etasjeskille/gulv på grunn, ildsted/skorstein, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmtvannsbereder, ventilasjon og stort baderom.

Antall TG3 er 6 stk og gjelder drenering, balkong/terrasse/platting, vinduer og dører, lite baderom, vaskeromsdel og radon.

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.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Elektrisk og vedfyring. Peis med innsats i stuen. Det er varmekabler på begge baderom, hovedsoverom, i gang og på kjøkken. Forøvrig panelovner. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 230,-pr. 2024

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 950 660,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 612 508,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If
Polisenr: 1841612

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 608 kvm (Eiertomt)
Meget pent opparbeidet tomt med skrånende terreng mot øst og plant hageområde mot vest. Tomten er rikt beplantet med diverse prydbusker, blomsterbed og prydtrær samt hyggelig naturtomt med bærbusker og naturlig vegetasjon mot tomtegrense i vest. Utenfor kjøkkeninngang er det en koselig uteplass med morgensol. Fra stuen er det utgang til delvis overbygget, lun terrasse med særdeles gode solforhold fra midt på dagen til sen kveld.

Parkering

Parkering i integrert enkel garasje i boligens sokkeletasje, med elektrisk portåpner. For øvrig er det parkering i gårdsplass utenfor garasje.

Adkomst

Fra Skien følger man Gulsetringen oppover og tar etter hvert til venstre inn Svalevegen. Følg vegen rett frem, og eiendommen ligger på venstre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.
Det ble utført radonmåling i 2022. Målingen viser at det er registrert 2510 becquerel per kubikkmeter. Dette er over grenseverdien på 200 becquerel per

kubikkmeter, som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Ved slike verdier anbefales det at radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien som er 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et godt etablert og hyggelig boligområde bestående av enebolig-bebyggelse, barnevennlig i blindvei. Området grenser til Gulsetmarka og det er gangstier til barne- og ungdomsskole, barnehager og butikksenter. Det er særdeles flotte turmuligheter og skiløyper rett utenfor døren. Flere fritidstilbud på Gulsetområdet som bla. Idrettsanlegg, treningssenter, svømmehall, lysløype, bademuligheter i Åletjern, ungdomsklubb m.m. Gode bussforbindelser fra Gulsetringen.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Granåsen barnehage 0.7 km
Gulset barnehage 1.3 km
Kollmyr barneskole 1.8 km

Skoler:
Stigeråsen barneskole 1.3 km
Gulset ungdomsskole 1.6 km
Telemark toppidrett ungdomsskole 5.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 5.5 km
Hjalmar Johansen 6.0 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 03.10.1977.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 16.09.1987

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Regulerings- og bebyggelsesplan for felt H. Gnr. 5. bnr. 73, Gulset i Gjerpen", datert 01.04.1975, og er regulert til boliger og

felles grøntarealer.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Bestemmelse om gjerde og pliktig medlemskap i velforening
28.11.1973 - Dokumentnr: 709417
Eier er forpliktet til å holde sin eiendom inngjerdet. Det er tinglyst bestemmelse om pliktig medlemskap i velforening. Velforeningen skal sørge for tilfredsstillende opparbeidelse og vedlikehold av felles private friområder og veger.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 5/73 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.

Trygghetspakke kjøper

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

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

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

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

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

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

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: 45 000,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning: 3 900,-
Oppgjørshonorar: 7 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 370,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 340,- 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. 3 500,-

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 25. oktober 2024

Ansvarlig megler

Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 95227776

Megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler

Tlf. 93289835

Meglerforetaket

Nordvik Skien

Torggata 8

3724 SKIEN

Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925 590 711

Vedlegg

Svalevegen 17

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Skien & Porsgrunn
Oppdragsnr.	24-0226/24
Selger 1 navn	Sondre Aagesen
Selger 2 navn	Ingvild Aagesen
Gateadresse	Svalevegen 17
Poststed	SKIEN
Postnr	3742

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 10

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 1841612

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 24-0226/24

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I garasje er det gammelt utslag, vet ikke fra når

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Forrige eier opplyst om mus, vi har ikke sett noe

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

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

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

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

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

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

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

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

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

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

Document reference: 24-0226/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 24-0226/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0226/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Aagesen	141302e614b88c899710a4b61da75ab0c9a295f6	17.10.2024 19:14:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Aagesen	46013e9f5a3a8f8f83b195aa069bf115de8036aa	17.10.2024 10:47:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24-0226/24

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

nets

Svalevegen 17
3742 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1974
BRA: 190 m^2
BRA-i: 158 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	12	6	0

Supertakst
GNR: 5 BNR: 193
Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS
tobias@fidens.no
45428014
Svalevegen 17
3742 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 opplysningspliikt 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 omfang, 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/24421

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

-Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
-Det er fall i terrenget mot bygningen. Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter. (TG-3)

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

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG-1 eller bedre må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.
-Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak/redrenering.
-Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
-Det må foretas terrengjusteringer for å etablere fall vekk fra grunnmur.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Det er ikke montert rekkverk.
-Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Anbefalte tiltak

-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
-Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

-Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. (TG-3)
-Mer enn halve leviden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
-Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
-Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
-Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.

Til informasjon:
Isolerglassvinduer produsert før 1975 må deponeres som spesialavfall.

Anbefalte tiltak

-Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
-Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
-Innsettingsdetaljer bør kontrolleres og det må påregnes utbedringer for å hindre fukt inn i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Lite

Oppsummering

Baderom fra/pusset opp i 1986.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har baderomsplater av ukjent type. Taket har panel.
Sanitærutstyr: Toalett, servant og dusjhjørne.
Varmekilde: Gulvvarme
Ventilasjon:

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG2: Generell elde/slitasje av overflater.
TG2: Ukjent utførelse ved terskel

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Merknad:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (8,5 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.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrehabiliteres. Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumetert.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskeromsdel (kjøkken)

Oppsummering

Vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv.
Sanitærutstyr: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder
Varmekilde: Gulvvarme
Ventilasjon: Avtrekks via boligens sentralavtrekk (loftsvifte)

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG3: Ingen til lite fall på gulv.
TG2: Sprekk i flis.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Vaskeromsdel står ovenfor behov for totalrehabilitering for å oppnå dagens krav til våtrom (vaskerom).

Merknad:
Det ble foretatt fuktmåling med pigg i trevirke på vaskerom. Måling viste under 7 vektprosent.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrehabiliteres. Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumetert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Radon

Oppsummering

-Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes tiltak for radonsanering. Fagperson bør kontaktes for å få råd og veiledning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng: Garasje m/ bod

Oppsummering

-Det er registrert fuktskjolder/fuktskader/saltutslag på overflater.

Merknad:
-Hulltaking har ikke blitt utført fordi det ikke er mulig. Vegger mot terreng er av mur/betong.
-Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Anbefalte tiltak

-Det bør foretas tiltak for å utbedre årsak til fuktskjolder/fuktskader/saltutslag.

Yttervegger

Oppsummering

-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Anbefalte tiltak

-Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
-Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige.
-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Teglsteinstak er ikke tett og fukt, barnåler og annet biologisk materiale legger seg under takstein. Dette vil føre til redusert levetid på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

-Tidspunkt for utskiftning av undertakstekking nærmer seg.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 14mm over hele rommet og ca. 4mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 29mm over hele rommet og ca. 7mm over 2 meter.

2. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

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

-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Merknad:
Det er etablert utvendig feieluke.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales innhentet dokumentasjon på tilsyn eller at det utføres tilsyn.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og funksjonstest.

-Lufting kun med durgo/vakumventil (loft).
-Avløpsrørene (innvendig og utvendig) har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak

-Durgo-/vakumventil alene er normalt ikke ansett som tilstrekkelig løsning for lufting av avløp. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er resterende brukstid usikker og det er fare for skade.
-Når badet en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

-Vannrørene/vannledning har passert mer enn halve den forventede brukstid.
-Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. fare for skade (gammel type med ratt samt rustdannelser).

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.
-Hovedstoppekran bør testes og eventuelt byttes ved behov.

Elektrisk

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

-Varmtvannsbereder er plassert på kjøkken/vaskerom med begrenset fall til sluk og ingen annen form for lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil vann trekke inn i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Merknad:
Varmtvannsbereder er 19 år gammel og ut ifra alder kan skader plutselig oppstå

Anbefalte tiltak

-Det bør monteres en lekkasjesikring eller annen kompenserende tiltak for å begrense en eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Oppsummering

-Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen (ved mangelfull ventilasjon menes etter dagens normale bruksbelastning).

Anbefalte tiltak

-Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Våtrom: Stort

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon
-Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
-Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet brukstid. Det anbefales fortsatt bruk av badekar/dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Lovlighet

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.10.2024	**25.10.2024**

Hjemmelshavere

Navn:	**Sondre Aagesen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Ingvild Aagesen**	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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Svalevegen 17, 3742 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**5**	Bruksnr:	**193**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1974**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og deler av bygningen er oppført på støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, tre, teglstein og lettklinkerblokker, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
Etasjeskille er et betongdekke, elementdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.
Bygningsdelen som er oppført på støpt plate på mark er fra 1987.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, 2 bad, stue, kjøkken, gang/annet.
2. etasje: Stue.
Sekundærrom:
U. etasje: Garasje, bod.
1. etasje: 2 boder.

Standard
U. etasje
Garasje: Ubehandlet støpt gulv og pussede vegger. Elementdekke i himling.
Bod: Ubehandlet støpt gulv og pussede vegger. Elementdekke i himling. Vindu med 2-lags isolerglass.

1. etasje
Vindfang: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Gang: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Panel i himling. Gulvvarme og panelovn. Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.
Soverom 2: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.
Bad 1: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, wc, servant og mekanisk avtrekk.
Stue: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis og panelovn. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Innredning med bereder og opplegg for vaskemaskin utslagsvask .
Bod 1: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Ventilasjonsaggregat.
Bod 2: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Bad 2: Flis på gulv, og våtromsplater og panel på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, servant, wc og mekanisk avtrekk.
Gang/annet: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

2. etasje
Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Trapp.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Utvidelse av vindfang.	Nei
1987	Tilbygg med loftsstue og bod (ikke måleverdig).	Nei

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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	129	129	0	0	27
2. etasje	29	29	0	0	0
U. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**190**	**158**	**32**	**0**	**27**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	129	123	6	Vindfang, gang, 2 soverom, 2 bad, stue, kjøkken, gang/annet.	2 boder.
2. etasje	29	29	0	Stue.	
U. etasje	32	0	32		Garasje, bod.
Totalt m²	**190**	**152**	**38**		

Kommentar til arealberegning

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

-U. etasje er medtatt som BRA-e grunnet nye arealbetegnelser.
-Boligen har en større loftsbod som ikke er måleverdig grunnet takhøyde, med et gulvareal er på ca. 39 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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**

-Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
-Det er fall i terrenget mot bygningen. Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter. (TG-3)

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG-1 eller bedre må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende.
-Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak/redrenering.
-Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
-Det må foretas terrengjusteringer for å etablere fall vekk fra grunnmur.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Fundament er ikke synlig og dermed ikke vurdert.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Deler av boligen har grunnmur oppført i lettklinkerblokker og resterende bygningsmasse har støpt plate på mark.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur av mur/stablede naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**
Støttemur virker å være i grei stand ved befaring.	

6.4 Rom under terreng: Garasje m/ bod



Type rom under terreng	Grovkjeller
U. etasje med vegger og gulv av betong/mur.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**

-Det er registrert fuktskjolder/fuktskader/saltutslag på overflater.

Merknad:
-Hulltaking har ikke blitt utført fordi det ikke er mulig. Vegger mot terreng er av mur/betong.
-Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør foretas tiltak for å utbedre årsak til fuktskjolder/fuktskader/saltutslag.

6.5 Balkong, terrasse, platting





Type	Platting
Vest-vendt platting på ca. 22 m² med adkomst fra stue, samt en mindre terrasse/inngangsparti med trapp på østsiden på ca. 5 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
-Det er ikke montert rekkverk. -Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverk må monteres for å lukke avviket. -Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør i trerammer med 2-lags isolerglass, datert 1974, 1986 og 2006. Hovedytterdør fra 2005.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og isolerglass fra ulike tiår, samt ytterdør av nyere dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja







Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
-Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. (TG-3) -Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. -Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. -Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. -Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm. Til informasjon: Isolerglassvinduer produsert før 1975 må deponeres som spesialavfall.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. -Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. -Innsettingsdetaljer bør kontrolleres og det må påregnes utbedringer for å hindre fukt inn i konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av bindingsverk i tre og kledd med stående bordkledning fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg fra 1986.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
-Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. -Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. -Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst via dør i 2. etasje.	
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?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Merknad: Hele kaldloftet var ikke tilgjengelig pga. manglende gangbart gulv. Tilkomst for visuell besiktigelse var derfor begrenset.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner, nedløp og beslag i stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at renner, nedløp og beslag er fra 1986.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
-Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert på beslag som er vanskelig/umulig å besiktige. -Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med sperrekonstruksjon.	
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-1**

6.11 Taktekking



Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at taktekking er fra 1986.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Teglsteinstak er ikke tett og fukt, barnåler og annet biologisk materiale legger seg under takstein. Dette vil føre til redusert levetid på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Tidspunkt for utskiftning av undertakstekking nærmer seg.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.12 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**

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Etasjeskiller av tre- og betongkonstruksjoner.	
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 stue registreres det et høydeavvik på ca. 14mm over hele rommet og ca. 4mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 29mm over hele rommet og ca. 7mm over 2 meter.

2. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

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

-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Murksteinspipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisinnsats.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
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**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Merknad:
Det er etablert utvendig feieluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales innhentet dokumentasjon på tilsyn eller at det utføres tilsyn.



6.15 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-1**

Kjøkken fra ukjent år med profilerte fronter og benkeplate i heltre.

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:
På generelt grunnlag anbefales det å montere lekkasjesikring og komfyrvakt på kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Avtrekk gjennom sentralt ventilasjonssystem i bygningen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukningsapparat er over 10 år.

6.17 Trapp



Beskrivelse

Tretrapp fra 1986.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.18 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og funksjonstest.

-Lufting kun med durgo/vakumventil (loft).
-Avløpsrørene (innvendig og utvendig) har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Durgo-/vakumventil alene er normalt ikke ansett som tilstrekkelig løsning for lufting av avløp. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er resterende brukstid usikker og det er fare for skade.
-Når badet en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Innvendig vannledning av kobber fra byggeåret.
Utvendig vannledning av ukjent type fra byggeåret.

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

-Vannrørene/vannledning har passert mer enn halve den forventede brukstid.
-Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. fare for skade (gammel type med ratt samt rustdannelser).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.
-Hovedstoppekran bør testes og eventuelt byttes ved behov.

6.20 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer gang (1. etg), samt et mindre sikringsskap med skrusikringer i garasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

>Automatsikringer er montert i nyere tid, men årstall er ukjent.

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?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

-Varmtvannsbereder er plassert på kjøkken/vaskerom med begrenset fall til sluk og ingen annen form for lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil vann trekke inn i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Merknad:
Varmtvannsbereder er 19 år gammel og ut ifra alder kan skader plutselig oppstå

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør monteres en lekkasjesikring eller annen kompenserende tiltak for å begrense en eventuell lekkasje.

6.22 Ventilasjon



Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk ventilasjon. Til-luft med spalteventiler i vindusrammer og/eller ventiler i yttervegg. Avtrekk fra baderom og kjøkken/vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

-Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen (ved mangelfull ventilasjon menes etter dagens normale bruksbelastning).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

6.23 Våtrom: Lite





Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Baderom fra/pusset opp i 1986.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv. Veggene har baderomsplater av ukjent type. Taket har panel.
Sanitærutstyr: Toalett, servant og dusjhjørne.
Varmekilde: Gulvvarme
Ventilasjon:

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG2: Generell elde/slitasje av overflater.
TG2: Ukjent utførelse ved terskel

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Merknad:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (8,5 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.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrehabiliteres. Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumetert.



Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.24 Våtrom: Stort





Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet er kledd med baderomsplater av ukjent type og flis med sokkel på gulv, samt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere tilstandsrapport er våtrommet fra 2006.	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fall til sluk er målt til 40mm (fra flis ved terskel til sluk).	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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**

-Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon
-Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran, sluk og overflater i tiden som kommer, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. For å få TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
-Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet brukstid. Det anbefales fortsatt bruk av badekar/dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Våtrommet er utstyrt med toalett, servant, badekar og innredning.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via boligens avtrekksventilasjon.	
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 eller annen løsning.	

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 tilgengelige stedet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt dokumentasjon på våtrommet.

6.25 Våtrom: Vaskeromsdel (kjøkken)



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom	TG-3

Vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Flis på gulv.
Sanitærutstyr: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder
Varmekilde: Gulvvarme
Ventilasjon: Avtrekks via boligens sentralavtrekk (loftsvifte)

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG3: Ingen til lite fall på gulv.
TG2: Sprekk i flis.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Vaskeromsdel står ovenfor behov for totalrehabilitering for å oppnå dagens krav til våtrom (vaskerom).

Merknad:
Det ble foretatt fuktmåling med pigg i trevirke på vaskerom. Måling viste under 7 vektprosent.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrehabiliteres. Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumetert.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.26 Øvrig: Radon

Beskrivelse

I følge tidligere tilstandsrapport er det dokumentert verdier over 200 bq. Denne dokumentasjonen er ikke framvist undertegnede.

Oppsummering av øvrig	TG-3

-Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier over 200 bq.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må påregnes tiltak for radonsanering. Fagperson bør kontaktes for å få råd og veiledning.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.27 Øvrig: Stabbur



Beskrivelse

I følge tidligere tilstandsrapport:
Eldre stabbur med takverk og innredning fra 2008.
Eldre tømmer er opp sprekt, noe utbedringer er utført på tømmer.

Bygningen virker å være i grei stand ved befaring.

6.28 Øvrig: Drivhus



Beskrivelse
Drivhus fra ukjent årstall. -Mangler en takplate ved befaring. Foruten om påvist avvik virker drivhuset å være i funksjonell stand.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

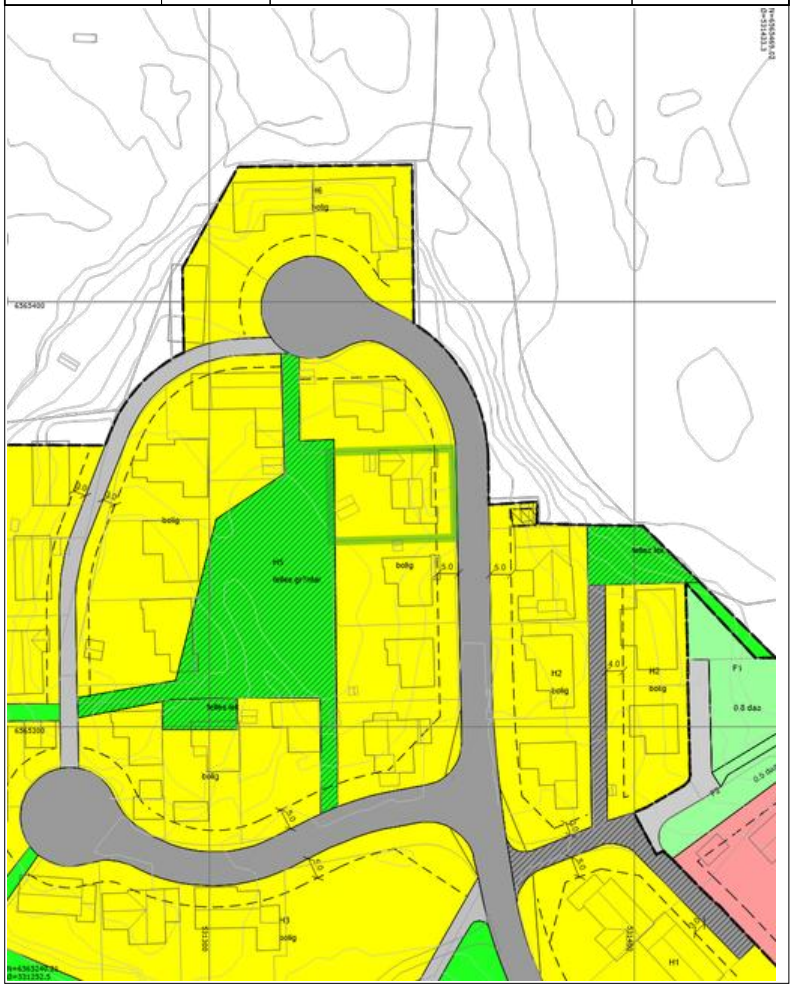
Tilgjengelighet	Ikke relevant

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 193	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svalevegen 17 3742 SKIEN			
Annen info:	Regulerings- og bebyggelsesplan for felt			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Frisiktlinje
- RpFareGrense
- RbFormålOmråde
- Gangvei
- Felles lekeareal
- Institusjon
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Påskrift reguleringsplan
- Måle- og avstandslinje
- RpGrense
- Boliger
- Offentlig friområde
- Felles grøntareal
- Kjøreveg
- Turveg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- Høyspenningsanlegg
- Kjørevei
- Felles avkjørsel
- RpArealformålOmråde
- Gang-/sykkelveg
- Friområde



Svalevegen 17

Nabolaget Lundeåsen/Uglevegen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stigeråsen skole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser	**17 min** 1.3 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	**24 min** 1.8 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 22 klasser	**21 min** 1.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	**9 min** 5.5 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	**9 min** 6 km

Offentlig transport

Uglevegen Linje M1, M1N, P10	**3 min** 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	**12 min** 7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**54 min**

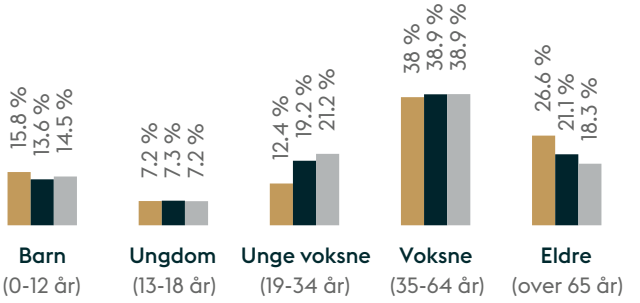
Barnehager

Granåsen barnehage (1-5 år) 35 barn	**9 min** 0.7 km
Gulset barnehage (1-5 år) 58 barn	**17 min** 1.3 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 61 barn	**3 min** 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Gulset	**23 min**
Coop Extra Gulset	**26 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundeåsen/Uglevegen	499	213
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Røyskattveien fotballbane	13 min
Stigertun balløkke	13 min
SKY Fitness Gulsethallen	24 min
SKY Fitness Skien	9 min

«Stille fredelig og trygt, med alle turmuligheter og trygge skoleveier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Telemark Eiendomsmegling AS

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 området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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 boliger 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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

Klageorgan

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

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

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

Forsikringsforetak

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 24-0226/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Svalevegen 17 3742 SKIEN

Betegnelse: Gnr 5, bnr 193 (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