NORDVIK

Aasmund Vinjes gate 36

3 soverom | 222 kvm | Enebolig



Velkommen til

Aasmund Vinjes gate 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
41	Om boligen
49	Nabolagsprofil
50	Vedlegg
104	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026

Nøkkelinformasjon



Vakker 'Falkum-villa' med stor hage. Rolig gate, fine uteplasser og gode solforhold. Nytt tak og nyere, pent kjøkken

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**123 590,-**
Totalpris	**5 023 590,-**
BRA-i	**222 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1911**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet i hyggelige Aasmund Vinjes gate på Falkum. Området består hovedsakelig av sjarmerende og bevaringsverdig villabebyggelse. Det er kort vei til skoler, barnehager, matbutikker, fine turområder og gangavstand til sentrum.

Klassisk villa med god takhøyde og store vinduer. Originale særpreg er søkt ivaretatt. Påkostet de senere år med nyere kjøkken med takhøy innredning med god- skap og benkeplass samt romslig spiseplass. Lys og fin stue, 3 soverom, tv-stue, 2 bad og god oppbevaringsplass i kjeller.

Terrasse utenfor inngangspartiet, og det er fin uteplass med murt utepeis. Her er det sen kveldssol.

Hagen er rikt beplantet med frukttrær og blomsterbed. Flott innrammet med nymalt stakittgjerde, og det er avsatt plass til dobbel garasje.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK






DREAM


























10:32



















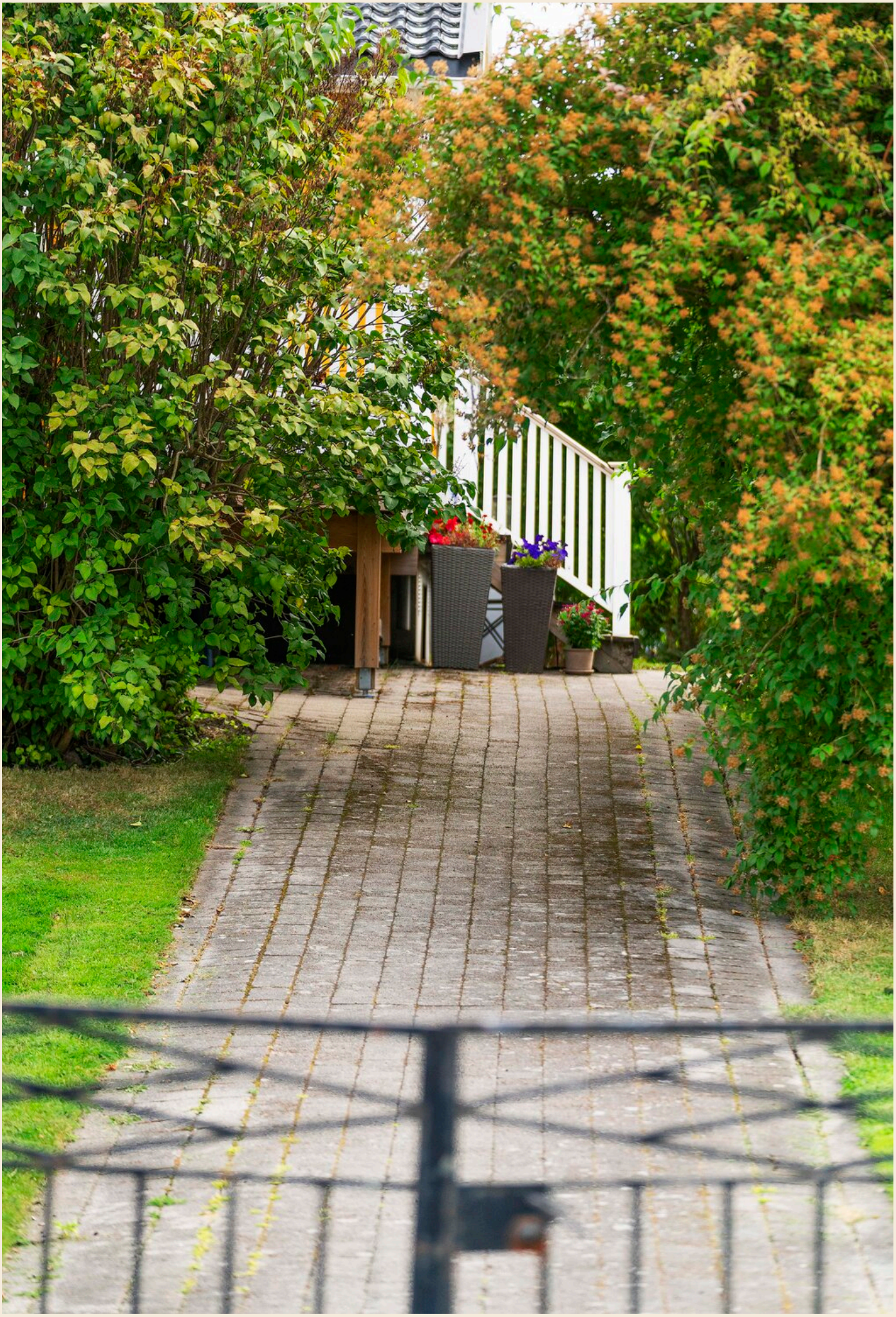





Arsenal





















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0228/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Aasmund Vinjes gate 36, 3725 SKIEN
Gnr 300, bnr 4184 i Skien kommune

Selgere
Janne Negård Olsen
Øyvind Goberg Olsen

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 023 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 043 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1911

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 222 kvm
Totalt BRA: 222 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen fasader.

Innhold
1. etasje: Entré, trapperom, stuer, spisestue, spisestue ved kjøkken, kjøkken, bibliotek, soverom og bad/vaskerom.
2. etasje: Trapperom, gang, stue, 2 soverom, alkove, baderom og bodrom.
U. etasje: Teknisk rom og 4 boder.

Standard
Denne flotte villaen har tidsriktige og originale særpreg, som kjennetegner jugendstilen fra tidlig 1900-tallet. Det er funksjonelle romløsninger i begge etasjer som dekker de fleste behov for en barnefamilie.

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til flislagt entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i praktisk skyvedørsgarderobe. Videre er det adkomst stuer og kjøkken, samt. oppgang til boligens 2.etasje.

I boligens hovedetasje er det stemningsfull stue og spisestue, med vakker arkitektur og utsmykking hvor originale særpreg er bevart i form av brede lister og rosetter i himling. I spisestuen er det plassbygd bokhylle

og god plass til hyggelig og stort langbord. Eldre sjarmerende etasjeovn i stuen sørger for god oppvarming, i spisestuen er det montert varmepumpe som sørger for god og jevn oppvarming. Bibilioteket er i dag innredet med lenestol, og herfra er det videre utgang til solrik, sydvendt veranda, med videre adkomst til steinlagt uteplass og hage.

Mellom stue og kjøkken er det koselig spiserom med god plass til langbord. Kjøkkeninnredning med overskap opp til tak og grå profilerte fronter. Det er god oppbevaringsplass i over- og underskap, samt rikelig med arbeidsplass på store benkeplater. Integrerte hvitevarer som medfølger: stekeovn, platetopp, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kaffemaskin. Fryseskap er defekt og må byttes ut. Lekre, tidløse fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap, og rundt vinduet.

Denne innholdsrike boligen har to baderom og separat vaskerom.
Badet i 1. etasje har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med underskap og sideskap. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og praktisk benk for bretting av tøy.
Badet i 2. etasje har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Plassbygd baderomsinnredning med åpne hyller og skap i Marbau, overliggende servant og vegghengt speil. Vegghengt toalett og innfliset badekar/boblekar (knappene virker ikke slik de skal). Sjakt for skittentøy fra baderom ned til vaskerom.

Det er totalt 3 romslige soverom i denne familieboligen. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og er innredet med stort plassbygd garderobeskap langs en hel vegg. Soverom II har plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler. Soverom III har plass til seng, kommode og skrivebord.

Stuen i 2. etasje har god plass til stor sofagruppe og er et flott flerbruksrom for familien. Alkoven i andre etasje er blitt benyttet som soverom og har to plassbygde skap med god oppbevaringsplass.

For øvrig er det meget god oppbevaringsplass i boder og garderober.

Parkering
Parkering i gruset gårdsplass.

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

Oppsummering av selgers egenerklæringsskjema:
- Nytt bad i 1. etasje sommeren 2006.
- Nytt bad i 2. etasje februar/mars 2004.
- Byggmester Arne Stensrud byttet hele taket og pipehatter og lufting desember 2025.
- Elektriker Erling Moen/El Service; Har byttet det elektriske anlegget i hele huset, ca. 1997 og diverse oppgraderinger senere.
- Elektro 4 byttet til led på bad og kjøkken mars 2014.
- Johnsen Elektriske oppgradert sikringsskap og sikringer 2016.
- Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2016.
- Montering av bereder i kjeller og diverse på bad i andre etasje Sør og sør april 2004.
- Tilkobling er i forbindelse med oppgradering av kjøkken, høst 2014.
- Utvendig bytte av vann og avløp : B. Sveinsson anlegg AS og Porsgrunn rørleggerforretning våren 2019.
- Bygde på et ekstra soverom og nytt inngangsparti 2001.
- Bygd veranda 2024.
- Lagde uteplass ca. 2007.
- Vi byttet deler av båndstokken på sydveggen sommeren 2024 pga. råte.
- Nytt tak, men har vært lekkasje i graderenna ved inngangspartiet.
- Skaderapport fra Recover pga lekkasje 26.12.2022. Lekkasje forårsaket av isklump som gjorde at vann ikke rant vekk Takstrapport fra VKL i forbindelse med råte mai 2023. Oppdaget i forbindelse med oppussing. Skade er utbedret av firma Ulf Solbakken.
- Huset ligger i vernesone som gir begrensninger for hva man kan gjøre med husets fasade.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 30.03.2021, 31.10.2016 og 24.10.2021.

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Eldre, stor enebolig med sentral beliggenhet, bestående av tre soverom og sovealkove. Boligen er tilbygget i én eller flere omganger og fremstår som godt og jevnlig vedlikeholdt. Senest er hovedtaket skiftet i 2025. Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på

oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklima, isolasjon, lydforhold og våtrom er strengere enn kravene som gjaldt ved oppføring eller ved eventuelle senere rehabiliteringer. Det er ikke gitt opplysninger til takstingeniør om problemer knyttet til skadedyr, maur eller tilsvarende, utover forhold som eventuelt er omtalt i rapporten. For ytterligere informasjon og bemerkninger vises det til punktet «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom
- Elektrisk gulvvarme på badene og i entre'
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue 1. og 2. etasje, samt lukket peis på kjøkkendel med spisebord, som supplerende og alternativ varmekilde

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - kjeller
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Krypkjeller - sør side
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Taktekking - tilbygg
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Stue med terrassedør
- Innvendig > Krypkjeller

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er kun montert rekkverk på én side av trappeløpet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Observasjonene er gjort i kjeller og på kaldtloft. Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere eller utbedres/fjernes.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet; panelovn på ett soverom. Varmekabler i gulv

på baderom.
- Varmepumpe
- Ved

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 33 484,-pr. 2026

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.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 8.034,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr. 6.026,- pr år
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber kr. 1.389,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 979 739,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 918 957,- pr. 2024

Forsikring
Tryg forsikring
Polisenr: 7579240

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 973 kvm (Eiertomt)
Lett skrånet tomt som er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, steinsatte gangveier og nydelig hageområde med flere uteplasser. Tomten er rikt beplantet med prydbusker, prydtrær og frukttrær. Fra stuen er det utgang til sydvendt veranda. Det er også skiferlagt uteplass helt syd på tomten. Stakittgjerde og smijernsport i tomtegrenser utgjør et flott ramme rundt denne flotte eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at naboen garasje går noe innpå denne eiendommenes grenser.

Adkomst
Fra Skien sentrum følgen man Hesselbergsgate vestover, mot handelsområdet Myren. Ta første veg til venstre, inn Haralds gate, deretter første til høyre, inn Aasmund Vinjes gate, og du får boligen på venstre hånd. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en populær og barnevennlig beliggenhet, i hyggelige Aasmund Vinjes gate på søndre Falkum. Dette attraktive boligområdet består av eldre, verneverdig bebyggelse samt renoverte boliger fra 1960-tallet og fremstår som sjarmerende og trivelig. Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, Skagerak Arena, Ibsenhuset, kino, turområder samt Bakkestranda med flott parkanlegg og badestrand. Det er få minutters gange til Skien sentrum. Gode bussforbindelser fra Hesselberggata til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Bakken barnehage (1-5 år) - 0.3 km
- Betanien barnehage (1-5 år) - 0.8 km
- Tabernaklets barnehage (1-5 år) - 1.0 km

Skoler:
- Lunde barneskole (1-7 kl.) - 0.8 km
- Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) - 1.8 km
- Oasen skole Grenland (1-10 kl.) - 2.4 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) - 1.2 km
- Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) - 2.2 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark - 1.2 km
- Skien videregående skole - 2.4 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger melding om arbeid vedr tilbygg enebolig, datert 21.03.2001.

Det foreligger for øvrig verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen datert 14.11.2024 er avsatt til:
- boligbebyggelse - nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- bevaring kulturmiljø

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Bestemmelse iflg. skjøte
13.01.1912 - Dokumentnr: 900269
Bestemmelsen sier: plikt for denne eiendommen til uten vederlag å avstå 3,5 meter i tomtens lengde til prosjektert gate når denne fordres helt opparbeidet. Samt er eier forpliktet til å holde tomten inngjerdet.

Denne eiendommen er opprettet i 1936, og det e rikke opplyst om hvilket gnr/bnr som er hovedbølet.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 126 550,- 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. 3 625,-.

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 28. august 2026

Ansvarlig megler
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Megler 2
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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

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

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

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

Aasmund Vinjes gate 36

Nabolaget Søndre Falkum/Bakkestranda - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 347 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 95 elever, 8 klasser	5 min 2.4 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	14 min 1.2 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	14 min 1.2 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.4 km

Offentlig transport

Vatner Ring Linje M1, M1N, P4	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

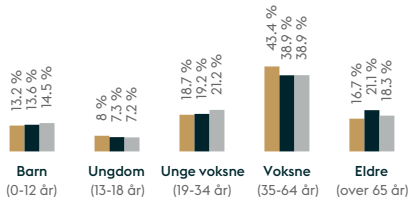
Barnehager

Bakken barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 0.8 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Hesselbergsgate	4 min
Kiwi Myren	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Falkum/Bakkestranda	1257	589
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Granebanen - kunstgress	5 min
Lundedalen sør	7 min
SKY Fitness Skien	13 min
MOVA Skien	14 min

«Stille og rolig men sentrumsnært. Sentralt med tanke på skole, butikker, fritid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

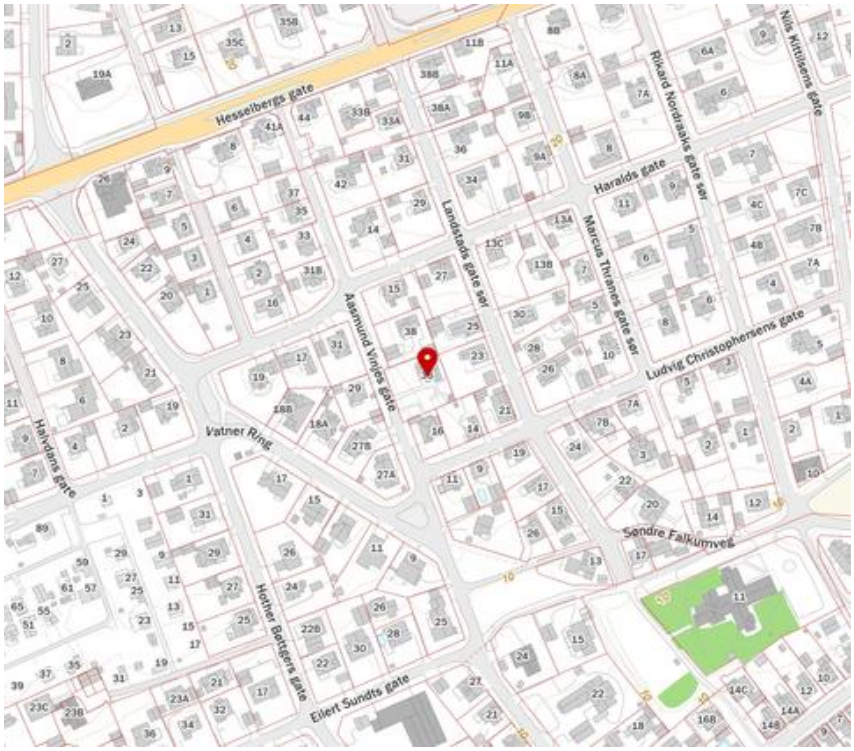
Lite støynivå 89/100

Gateparkering

Lett 85/100

Trafikk

Lite trafikk 83/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Aasmund Vinjes gate 36 , 3725 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 4184

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1222 **Eiendomsverdi ref nr:** JE9878

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Morten Saubrekka

HONESTA TAKST AS

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre, stor enebolig med sentral beliggenhet, bestående av tre soverom og sovealkove. Boligen er tilbygget i én eller flere omganger og fremstår som godt og jevnlig vedlikeholdt. Senest er hovedtaket skiftet i 2025.

Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklima, isolasjon, lydforhold og våtrom er strengere enn kravene som gjaldt ved oppføring eller ved eventuelle senere rehabiliteringer.

Det er ikke gitt opplysninger til takstingeniør om problemer knyttet til skadedyr, maur eller tilsvarende, utover forhold som eventuelt er omtalt i rapporten.

For ytterligere informasjon og bemerkninger vises det til punktet «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom
- Elektrisk gulvvarme på badene og i entre'
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue 1. og 2. etasje, samt lukket peis på kjøkkendel med spisebord, som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak
Det ble ikke observert skjevheter i utvendig taktekking/konstruksjon
Taktekking på tilbygget er av glasert sort teglstein. Undertaktekking er av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.).
Takrenner og nedløp er av metall.
Takkonstruksjon er et halvvalmet tak oppført i fagverkkonstruksjon (åstak) med rupanel som undertak. Det er kaldtloft med adkomstluke i himling, på soverom i 2. etasje.
Himlingen mot kald sone er isolert med koks, 50 mm mineralull og sydde matter med mineralull. Takkonstruksjonen er godt luftet.
Tilbygget har saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et tett kaldtloft.
Opprinnelig bolig er oppført i reisverk og isolert etter byggetidens standard, utvendig kledd med liggende furukledning over sålebenk mot grunnmur. Tilbygg er oppført i bindingsverk, isolert med mineralull etter byggetidens standard (150 mm).
Kjellervinduene er malte og har 1-lags glass. Malt trevindu med 1+1-lags glass, utvendige sprosser på terrasse mot sør. Enkelte vinduer har koblet glass.
Det er malte trevinduer med 3-lags glass, kjøkkenvindu mot sør og baderoms vindu mot nord.
Ytterdører i treverk med innfelt 2-lags glass. Heltre ytterdør på bad i 1. etasje. Balkongdøren er i malt treverk, med 2-lags glass og utvendige sprosser.
Terrasse oppført ved inngangsparti, understøttet med søylepunkter mot grunn av konstruksjonsvirke. Gulv av impregnert terrassebord. Rekkverk utført i henhold til dagens forskrifter.
Balkong med adkomst fra stue i 2. etasje. Tettesjikt av sveiset asfaltpapp over stue, rekkverk av tre og gulv av impregnert terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har synlig gulv over bærende konstruksjon i 1. og 2. etasje: Gulvene består av opprinnelig tregulv, laminat, fliser i entré med varmekabler, samt laminat og edeltregulv.
Veggene har tapet, malt trepanel, malte plater, malte strietapet og fliser på kjøkken. Himlingene har malte, glatte flater og malt trepanel.
Boligen har trebjelkelag over grunnmur. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad, i henhold til gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).
Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.
Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.
Det er mursteinspipe fra byggeåret, med sotluke i kjeller og feieluke på gjesterom i 2. etasje. Boligen har montert peis med innsats på kjøkkenets spiseplass, kombinert koks-/vedovn i stue, samt kombinert koks-/vedovn på stue i 2. etasje. Skorsteinen er helbeslått over tak.
Rom under terreng: Gulv og vegger er av synlig betong (sparsteinsmur). Kjelleren har begrensede ventileringsmuligheter.
Krypkjeller med lav himlingshøyde, ca. 50 mm. Luke for inspeksjon på østsiden av boligen.
Krypkjeller 2 er oppført med ringmur av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn. Krypkjelleren har god adkomst fra utsiden.
Boligen er oppført med innvendige malte fyllingsdører, og heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover faktura fra entreprenører.
- Våtrommet har flis på vegg 20x40 cm og panel i innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv 30x60 cm, med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk på badet.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant i stål med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Våtrommet har fliser i ulike formater på veggene og malt panel i himlingen, med innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt 30x30 cm på gulv med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk på badet.

Beskrivelse av eiendommen

- Badet er utstyrt med servantskap, overlimt servant med enhåndsbetjening av vann, badekar, innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål med enhåndsbetjent blandebatteri. Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktsikkert materiale er montert over kjøkkenbenk.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør- åpen fordelerstokk på vegg. Det er registrert galvaniserte stålrør kombinert med kobber i kjeller fra hovedstoppekran til fordelerstokk.
Kun avløpsrør inne i boligen er vurdert. Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon ved å åpne og lukke vinduer, samt mekanisk avtrekk på bad.
Varmepumpe luft til luft, montert i stue.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn (2016 Skagerak energi). Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1997. Oppgradert sikringsskapet og sikringer 2016 til automatsikringer.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell med innslag av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Boligen og grunnmuren er plassert direkte på stedlig fjell.
Det er ikke utført oppgradering av drenering eller fuktsikring siden byggeåret.
Grunnmuren er av betong (sparsteinsmur). Fundamenteringen er en skjult konstruksjon.
Det er etablert en forstøtningsmur i 2024, dette i forbindelse med biloppstillingsplassen
Terrenget rundt boligen er opparbeidet med lett fall fra grunnmur, og terrengfallet på tomten er mot vest.
Utvendig vann- og avløpsanlegg er en skjult konstruksjonsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

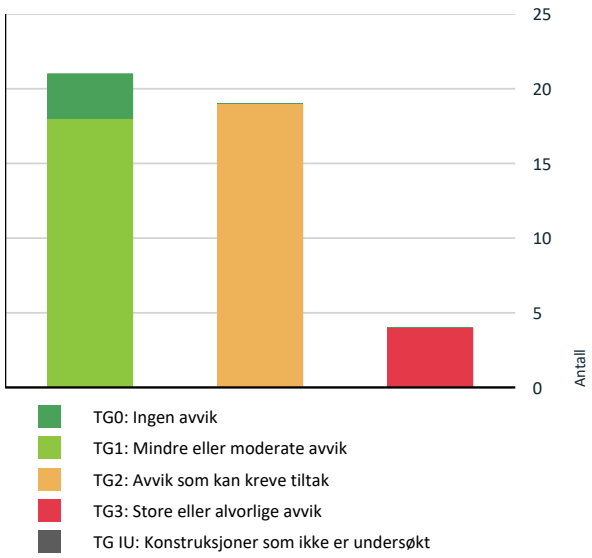
I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig hovedbygg. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).
Tilbygg: Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv for tilbygg, men ferdigattest for dette er ikke fremlagt.

Det foreligger avvik mellom dagens bruk og fremlagte tegninger. Avvikene gjelder fasaden mot øst, samt endringer i innvendige vegger og plassering av dører/åpninger. Endringene omfatter både 1. og 2. etasje.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

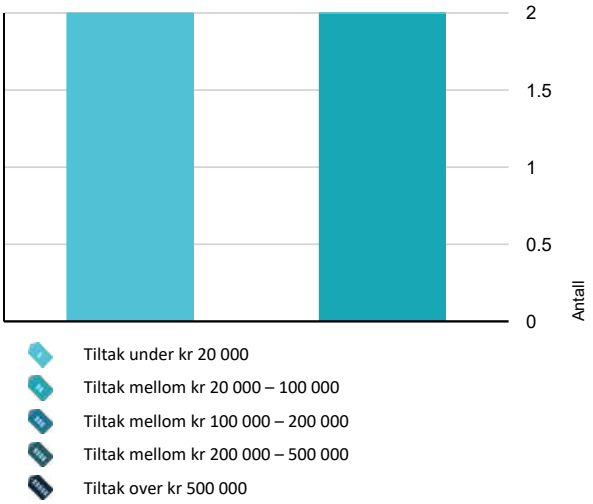
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

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

Energirapport som blir lagt ved tilstandsrapporten/verditaksten som er hentet fra Enova, utarbeidet av ekstern aktør som eier, vil ikke takstingeniør stå ansvarlig for.
Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet, oppholdsvær og sol, fra 15 til 25 grader

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - tilbygg Gå til side

Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
Det er gradrenner av blikk mot opprinnelig bygg. Eier opplyser at det ved én anledning har blitt registrert lekkasje ved mye snø og overgang til mildere vær. Ved befaring ble det anbefalt av takstmann at gradrennen/blikket bør byttes, samt at snømengden holdes nede i dette området. Eier informerer om at han fjerner snø regelmessig, og at det ikke har vært flere lekkasjer etter dette. Eier har skaderapport datert 31.05.2023 fra Verditaksering Kjetil Larsen AS.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Stue med terrassedør Gå til side

Det er påvist råte på vinduer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det ble ikke registrert stubbeloft under bjelkelaget, og det er heller ikke isolasjon mellom bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, som medfører at lekkasjevann ikke ledes direkte til sluk før gulvet har oppnådd et vannspeil. Dette medfører at vann kan renne ut av våtrommet, når det ikke er terskel på minimum 25 mm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TO2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist stedvis eldre fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det ble foretatt fuktmåling i en tilfeldig valgt taksperre fra loftsluken, med målt verdi på 7,0 %, noe som anses som tørt på befaringsdagen.
Det er synlige svanker i innvendig himling i 2. etasje, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader/nedsatt fiberkvalitet, i nedre deler av enkelte hjørnekasser mot sålebenk.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur over sålebenk av tre på eksisterende bygg. Tilbygget er utført og beskrevet med lufting bak utvendig kledning.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - kjeller Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Kjellervinduet mot nord har lav avstand ned til grunn.
Eier opplyser at det ikke har vært problemer med påtrykk av vann.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket samt avskalling av overflatebehandling på enkelte vinduer.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i deler av gulvet i enkelte rom.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist fuktskjolder på overflater i kjeller. Det registreres også typisk kjellerlukt i kjelleren.
Ved fuktmåling på sviller av tre, er det registrert relativt høy forekomst av fukt og tegn til skader i svillens side, som vender ned mot betonggulvet.
Dette medfører økt risiko for nedsatt fiberkvalitet, råte eller angrep fra skadegjørere, noe som ikke er uvanlig på organisk materiale i kjellere mot betong.
Anbefaler at forholdene undersøkes nærmere.

Innvendig > Krypkjeller - sør side Gå til side

Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av de innvendige dørene har betydelig slitasje og mangler vridere eller lignende beslag.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på de galvaniserte stålrørene kombinert med kobber i kjelleren.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på soverom i boligen.

Dette kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler på grunn av alder, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.
Det er påvist punktvis utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.), og løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for denne bruken.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er kun montert rekkverk på én side av trappeløpet. Gå til side

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Observasjonene er gjort i kjeller og på kaldtloft. Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere eller utbedres/fjernes.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen/leiligheten ble utført 08.08.2026 og er gyldig til 08.08.2036. Dersom det gjennomføres tiltak som reduserer energibruken, kan energiattesten oppdateres via Enova sine sider. Energimerkingen er utført av ekstern aktør/eier.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1911

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Melding om arbeid _ Ref. 01/01082/SKAE 21.03.2001- Tiltakets art: tilbygg -Enebolig.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Det er ikke montert takstige, da skorsteinen feies fra 2. etasje.

Da taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige samt bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, ved stor høyde til grunn og takvinkel på ca. 37 grader. Det ble ikke observert skjevheter i utvendig taktekking/konstruksjon

Grunnlaget for satt tilstandsgrad er alder på taktekking og tettesjikt, samt helbeslått pipe over tak, utført av profesjonell håndverkerbedrift.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l





TG 3 Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekking på tilbygget er av glasert sort teglstein. Undertaktekking er av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

• Det er gradrenner av blikk mot opprinnelig bygg. Eier opplyser at det ved én anledning har blitt registrert lekkasje ved mye snø og overgang til mildere vær. Ved befaring ble det anbefalt av takstmann at gradrennen/blikket bør byttes, samt at snømengden holdes nede i dette området. Eier informerer om at han fjerner snø regelmessig, og at det ikke har vært flere lekkasjer etter dette. Eier har skaderapport datert 31.05.2023 fra Verditaksering Kjetil Larsen AS.

Konsekvens/tiltak

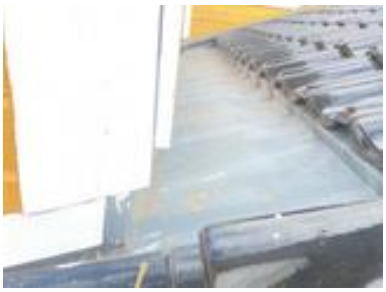
• Når undertak begynner å bli eldre, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Gradrennen/beslag bør oppgraderes eller byttes for å hindre fremtidige lekkasjer, spesielt ved store snømengder og temperatursvingninger.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.

Estimatet er satt med utgangspunkt i utskifting av beslag og etablering av en sikker og tilfredsstillende overgang mellom tak og vegg, samt utskifting av eventuelle underliggende eller skjulte avvik som måtte avdekkes ved arbeidene. Estimatet må ikke sammenlignes direkte med et tilbud fra en profesjonell utførende. Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert fagkyndig for nærmere avklaring av omfang og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og ble oppgradert i forbindelse med bytte av taktekking, samt over inngangspartiet i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er halvvalmet og oppført i fagverkkonstruksjon (åstak) med rupanel som undertak. Det er kaldtloft med adkomstluke i himling på soverom i 2.

etasje. Det er synlige svanker i innvendig himling i 2. etasje, noe som ikke er uvanlig for eldre bygg.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra takluke, da himlingshøyden er over 2,70 meter. Himlingen mot kald sone er isolert med koks, 50 mm mineralull og sydde matter med mineralull. Takkonstruksjonen er godt luftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist stedvis eldre fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det ble foretatt fuktmåling i en tilfeldig valgt taksperre fra loftsluken, med målt verdi på 7,0 %, noe som anses som tørt på befaringsdagen.

• Det er synlige svanker i innvendig himling i 2. etasje, noe som ikke er uvanlig for eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak
• Takkonstruksjonen er blitt oppgradert med nytt diffusjonsåpent tettesjikt og taktekking i 2025. Forholdene bør jevnlig holdes under observasjon for å avdekke eventuelle nye fuktproblemer, da eldre fuktskjolder kan indikere tidligere lekkasjer og økt risiko for fremtidige skader, dersom det oppstår nye lekkasjer. Takkonstruksjonen er godt luftet.

• Det anbefales å overvåke utviklingen av svankene i himlingen, og eventuelt utføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår endringer eller tegn til forverring.
Konsekvensen av slike svanker kan være redusert estetisk kvalitet og i verste fall indikere svakheter i konstruksjonen, som over tid kan føre til ytterligere deformasjoner eller skader.



Loft med adkomst fra soverom i 2. etasje.



Gesimskasse mot nord er værslitt og kan være utsatt for nedsatt fiberkvalitet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygget har saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et tett kaldtloft.

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres avvik rundt gjennomføringer i takflaten for å hindre inntrenging av vann/snø, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

• Det bør utføres nødvendige utbedringer rundt gjennomføringene i takflaten for å hindre inntrenging av vann og fukt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader og følgeskader på takkonstruksjonen.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bolig er oppført i reisverk og isolert etter byggetidens standard, utvendig kledd med liggende furukledning over sålebenk mot grunnmur.
Tilbygg er oppført i bindingsverk, isolert med mineralull etter byggetidens standard (150 mm). Hele ytterveggen mot øst samt tilbygget er oppført med liggende kledning fra 2001. Utvendig kledning på eksisterende vegg (mot øst) er utført med egeninnsats over sålebenk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader/nedsatt fiberkvalitet, i nedre deler av enkelte hjørnekasser mot sålebenk.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur over sålebenk av tre på eksisterende bygg. Tilbygget er utført og beskrevet med lufting bak utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist spredte råteskader/nedsatt fiberkvalitet i nedre deler av enkelte hjørnekasser mot sålebenk. Skadet treverk bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og skade på konstruksjonen.

Det er opplyst at utvendig kledning på eksisterende vegg (mot øst) er utført med egeninnsats. Konsekvensen av dette er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

• Ytterveggene på opprinnelig bolig har ett-trinns tettesjikt og utvendig trekledning av furu, som er overflatebehandlet.

Ved en eventuell fremtidig oppgradering av ytterveggene bør det vurderes å etterisolere veggene som et energibesparende tiltak. Samtidig bør vindsperren oppgraderes, og det bør etableres tilfredsstillende lufting bak utvendig kledning i henhold til gjeldende praksis.

Ved tegn til fukt eller misfarging på innvendige overflater bør årsaken undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak iverksettes for å begrense risikoen for ytterligere skader.



Enkelte hjørnekasser har begynnende råte eller nedsatt fiberkvalitet.



Utførelsen av utvendig kledning mot øst bærer noe preg av egeninnsats.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - kjeller

Beskrivelse
Kjellervinduene er malte og har 1-lags glass. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Kjellervinduet mot nord har lav avstand ned til grunn.
Eier opplyser at det ikke har vært problemer med påtrykk av vann.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom kjellervinduet og terreng, for å redusere risikoen for fuktinntrengning ved kraftig nedbør eller snøsmelting, samt for å hindre at røtter og andre planter presser mot vinduskarmene av tre.

Lav avstand til grunn øker faren for vanninntrenging og fuktskader i kjellerkonstruksjonen, samt kapillært oppsug fra tilstøtende organiske materialer.

Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Stue med terrassedør

Beskrivelse

Malt trevindu med 1+1-lags glass, utvendige sprosser på terrasse mot sør.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det registreres råteskade i vinduets karm mot vannbrett.
Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning, funksjonssvikt over tid og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
Råteskadede vinduer bør skiftes ut for å unngå ytterligere skader og sikre tilfredsstillende funksjon.

• Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på tilstøtende bygningsdeler.

Estimert kostnad er for å bytte vinduet mot tilsvarende, andre eventuelt skader er ikke medberegnet. Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende, tilbud bør skaffes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vinduet har råte i karm ned mot vannbrett, tiltak må vurderes

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Stilriktige vinduer av tre, malte overflater med 1+1-lags glass, utvendige sprosser og småruter i luftevinduene. Enkelte vinduer har koblet glass. Eier opplyser at glassene på sovealkoven i 2. etasje sannsynligvis er fra byggeåret.
De fleste vinduene i 2. etasje ble byttet i 1997.
Generelt har vinduer med 1+1-lags glass og vinduer med koblet glass redusert energibesparende egenskaper og redusert lydisolasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket samt avskalling av overflatebehandling på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• Avskalling av overflatebehandling på soveromsvindu i 2. etasje kan tyde på innvendig kondensering mellom glasslagene. Vedlikehold bør utføres, og utskifting av vinduer kan bli nødvendig for å unngå ytterligere fuktskader og redusert levetid på vinduene.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

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



Vindu soverom har tegn på innvendig kondensering, noe som medfører avskaling av overflatebehandling. Det kan ikke utelukkes at vinduet må byttes.



Koblet glass på sove alkove i 2. etasje





TG 1 Vinduer - 2023

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass, kjøkkenvindu mot sør og baderoms vindu mot nord, dokumentasjon: levering bekreftelse og faktura 2023.
Side vindu til balkongdør 2. etasje ble satt inn i 2013, faktura fremlagt.
2 store vinduer og lite vindu i stue 1. etasje ble byttet i 2009. Dokumentert med faktura

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk med innfelt 2-lags glass.
Heltre ytterdør på bad i 1. etasje fra 2006 ved oppgradering av bad.
Balkongdøren i 1. etasje er i malt treverk, med 2-lags glass og utvendige sprosser.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse oppført ved inngangsparti, understøttet med søylepunkter mot grunn av konstruksjonsvirke. Gulv av impregnert terrassebord. Rekkverk utført i henhold til dagens forskrifter, fra ca. 2024 utførelse ved bruk av egeninnsats.

Balkong med adkomst fra stue i 2. etasje. Tettesjikt av sveiset asfaltpapp over stue, rekkverk av tre og gulv av impregnert terrassebord (tilbuds brev Birk Bygg AS).

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l









Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp for adkomst til bolig, terrasse og inngangsparti er oppført i impregnert konstruksjonsvirke, ifølge eier i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er kun montert rekkverk på én side av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres på begge sider av trappen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg ferdsel.
Konsekvens av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskade.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har synlig gulv over bærende konstruksjon i 1. og 2. etasje, bestående av flere ulike typer gulv som ikke er sammenhengende fra rom til rom. Det er merker og slitasje som følge av alder og bruk av rommene.
Gulvene består av opprinnelig tregulv, laminat, fliser i entré med varmekabler, samt laminat og edeltregulv med meget hard fiber i stue, med utgang til terrasse i 1. etasje.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i deler av gulvet i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulv er vanlig i eldre boliger og skyldes ofte bevegelser i bjelkelag og gulvmateriale, samt naturlig slitasje over tid.
Tiltak vurderes ut fra kjøpers ønske og behov, da knirk i seg selv ikke medfører skade, men kan oppleves som sjenerende.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malt trepanel, malte plater, malte strietapet og fliser på kjøkken. Himlingene har malte, glatte flater og malt trepanel. Det er innfelte downlights på drager i tak, på kjøkkendel og stue. 1. etasje har en godt bevart takrosett som ramme for innfesting av lysekrone.
Overflatene har normal bruksslitasje.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er oppført med bjelkelag etter normal byggeprosedyre for byggeåret, over grunnmur.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad, i henhold til gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter på gulvet i eldre boliger, noe som ofte skyldes at materialene er underdimensjonert sammenlignet med dagens byggemetoder.

Det vil alltid kunne oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på gulvet. Rystelsene oppleves først og fremst som sjenerende dersom det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.

Opplevelsen av om bjelkelaget er tilfredsstillende, er subjektiv og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger, enn i eldre hus.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Målte verdier:
Ved enkel nivellering av spisedel på kjøkken 1. etasje. registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 6 mm, over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm over hele rommet og ca. 19 mm, over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue 2. etasje, registreres det et høydeavvik på ca. 19 mm over hele rommet og ca. 19 mm, over 2 meter.
Ved enkel nivellering av gjesterom registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 15 mm, over 2 meter.
• Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen, dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller videre setninger.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert komfort, økt risiko for skjevheter i gulv og eventuelle følgeskader på overflater, eller konstruksjon over tid.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.
Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er utført med radonsperre.

Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Kartet viser moderat til lave forekomster av Radon

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe fra byggeåret, med sotluke i kjeller og feieluke på gjesterom i 2. etasje.
Boligen har montert peis med innsats på kjøkkenets spiseplass, kombinert koks-/vedovn i stue, samt kombinert koks-/vedovn på stue i 2. etasje.
I kjelleren er det montert vedfyrt vannvarmer som tidligere ble benyttet til klesvask.
Skorsteinen er helbeslått over tak med nytt blikk fra 2025, dokumentasjon ble fremlagt.
Det er ikke lagt frem rapport fra feier eller inspeksjon av pipe fra Brann- og feiervesenet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av synlig betong (sparsteinsmur). Det var ikke vanlig ved byggeåret å benytte isolasjon og diffusjonssperre mellom grunn og støpt gulv.
Kjelleren har begrensede ventileringsmuligheter.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig. Det er foretatt fuktsøk i innvendige delevegger av tre.

Tilstandsrapport

Eldre kjellere med begrenset utvendig fuktsikring og drenering regnes som en utsatt konstruksjonsdel som bør følges opp.

Det er registrert fukt i kjeller mot sør. Eier informerer om at: "Vi byttet deler av bunnstokken på sydveggen sommeren 2024 pga. råte" (kilde: egenerklæring og takstrapport skade 2023).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder på overflater i kjeller. Det registreres også typisk kjellerlukt i kjelleren.

• Ved fuktmåling på sviller av tre, er det registrert relativt høy forekomst av fukt og tegn til skader i svillens side, som vender ned mot betonggulvet. Dette medfører økt risiko for nedsatt fiberkvalitet, råte eller angrep fra skadegjørere, noe som ikke er uvanlig på organisk materiale i kjellere mot betong. Anbefaler at forholdene undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak.

• Eier har ledet nedløpsvann ut fra grunnmur, og det opplyses at symptomene ikke har utviklet seg etter dette. Det anbefales å følge med på forholdene, spesielt under perioder med mye nedbør, for å oppdage eventuell forverring tidlig.

Konsekvensen av fuktskjolder og kjellerlukt er økt risiko for fuktskader, sopp og dårlig inneklima. Videre tiltak bør vurderes dersom forholdene forverres.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av svillene for å avdekke omfanget av fuktskader og eventuelle råte- eller insektangrep.
Tiltak bør iverksettes for å utbedre skader og redusere fuktbelastningen, for å unngå videre forringelse av treverket og risiko for konstruksjonsskader.









TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med lav himlingshøyde, ca. 50 mm. Ringmur av lettklinkerblokker på to sider (nord- og østside), pusset på utsiden. Luke for inspeksjon på østsiden av boligen og i kjeller mot nordvegg ved varmtvannsbereder.
Eier informerer om at de har satt inn grunnmurplate foran inspeksjonsluke på østvegg med to lufteluker 24.08.2026.

Grunnen er dekket med grus og stein over stedlig fjell. Fysisk tilkomst til krypkjelleren er kun mulig fra utsiden.

Alder på krypkjelleren er ukjent, men basert på alder og byggemetode på bjelkelaget, vurderes det at krypkjelleren er oppført i nyere tid.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og vurder å undersøke dette nærmere, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det ble ikke registrert stubbeloft under bjelkelaget, og det er heller ikke isolasjon mellom bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Det bør etableres isolasjon mellom bjelkelaget for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten. Manglende isolasjon kan føre til kalde gulv, økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen.

Estimatet omfatter isolering av bjelkelaget, montering av stubbloftsplater samt tetting av overganger og skjøter med tape. Platene sikres mot grunnen med klemlekter. Videre omfatter estimatet etablering av minimum to ventiler for å forbedre lufting, samt utlegging av diffusjonssperre på grunnen for å redusere fukttilførsel og damp fra grunnen.

Estimatet må ikke sammenlignes direkte med et tilbud fra en profesjonell utførende. Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert fagperson for å få et mer nøyaktig kostnadsgrunnlag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det kan ikke registreres isolasjon eller dekkende stubbloftsplater mot bjelkelaget



Det måles høy relativ fuktighet på trefibre i bjelkelaget, over 20%



Eier har stengt inspeksjonsluken med grunnmurplate og montert to ventiler. Ventilenes plassering vurderes ikke å gi tilstrekkelig ventilasjon av konstruksjonen.

TG 2 Krypkjeller - sør side

Beskrivelse

Krypkjeller oppført med ringmur av lettklinkerblokker og støpt plate mot grunn. Krypkjelleren har god adkomst fra utsiden, men noe redusert ventilering med ventiler i grunnmur er observert.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er heller ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Boligen har utvendig naturlig svakt fall som leder overflatevann bort.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.





Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

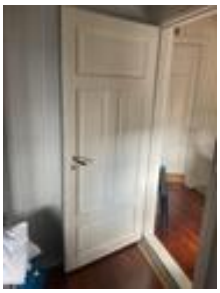
Boligen er oppført med innvendige malte fyllingsdører, som spender seg over en lang tidsperiode (byggeår og tilbyggsår) og heltre furu fyllingsdører, som er malt på en eller 2. sider.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av de innvendige dørene har betydelig slitasje og mangler vridere eller lignende beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke blitt informert om skadedyr til bygningskyndige, og det ble heller ikke observert forekomster av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover faktura fra entreprenører. Byggmester Ulf Solbakken har bygget begge badene fra grunnen av. Morten Sem har lagt Nordsjø gulv før flislegging. Skien Rør har utført rørleggerarbeidet. Tom Harry Solheim har lagt fliser på badet i første etasje (kilde: egenerklæring).
- Våtrommet har flis på vegg 20x40 cm og panel i innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv 30x60 cm, med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk på badet ett- under dusjkabinett og ett- under/bak vaskemaskin.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant i stål med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg 20x40 cm og panel i innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

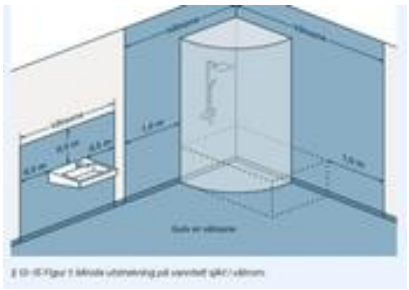
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.), og løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for denne bruken.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Ved bruk av dusjkabinett reduseres risikoen for direkte vannpåvirkning på dør og tilstøtende materialer, som lister og foringer, som kan ta opp fuktighet.

Denne risikoen er redusert i dette tilfellet, ved at det er installert dusjkabinett.



Våtsonen på bad etter dagens byggeforskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv 30x60 cm med elektriske varmekabler. Det blir ikke registrert fall på gulvet mellom terskel og sluk. Badet er oppført med to sluk, plassert under dusjkabinett og under/bak vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, som medfører at lekkasjevann ikke ledes direkte til sluk før gulvet har oppnådd et vannspeil. Dette medfører at vann kan renne ut av våtrommet, når det ikke er terskel på minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og monteres en terskel med tilstrekkelig høyde for å hindre at vann ved en eventuell lekkasje renner ut av våtrommet.

Manglende fall og lav terskel medfører økt risiko for at vann trenger ut i tilstøtende rom og inn i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Det bør derfor etableres en høyere terskel ved døren som fungerer som vannstopper.

Det vurderes ikke som økonomisk forsvarlig å etablere fall på hele gulvet på nåværende tidspunkt, før det er planer om en større oppgradering av våtrommet. Som et risikoreduserende tiltak bør det derfor etableres en høyere terskel ved døren hvor membranen blir ført opp. Ved byggeåret var det vanlig praksis med ca. 25 mm oppkant i membran under dørterskelen, og dette kan legges til grunn som et hensiktsmessig nivå for vannstopp frem til en fullverdig oppgradering av våtrommet gjennomføres.

Estimatet er kun for å lage en tett membran løsning ved dør for å forhindre at bruksvann kan trenge ut i tilstøtende rom. Det anbefales at en fagperson utfører tiltaket.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen, er tilnærmelsesvis flat.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader, ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.



Det mangler mansjett rundt gjennomføring i vegg, membranen er ikke synlig, er ikke påført rundt og ført ut i vegglivet



Membran/slukmansjett blir registrert klemt under klemring. Slukring er ikke sentrert over sluket og kan føre til at vannlåset i enkelte tilfeller, kan være vanskelig å få opp.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant i stål med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trappegang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,2 %.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Byggmester Ulf Solbakken har bygget begge badene fra grunnen av. Morten Sem har lagt Nordsjø gulv før flislegging. Skien Rør har utført rørleggerarbeidet. Flislegger Åsterud la flis på badet i andre etasje (kilde: egenerklæring).

- Våtrommet har fliser i ulike formater på veggene og malt panel i himlingen, med innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt 30x30 cm på gulv med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk på badet.
- Badet er utstyrt med servantskap, overlimt servant med enhåndsbetjening av vann, badekar, innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser i ulike formater på veggene og malt panel i himlingen, med innfelte downlights.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Brukerne av badet må være klar over at vinduet er plassert i våtsonen i forhold til servant.

Dagens løsning kan medføre oppfukting og forringelse av materialene, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å fuktbeskytte/overflatebehandle organisk materiale som er egnet for bruk i våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt 30x30 cm på gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 21 mm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 81 mm. Badekaret er direkte påkoblet avløpsrør.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, overlimt servant med enhåndsbetjening av vann, badekar, innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan lekkasjer fra innebygget sisterne pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det bør etableres en drensåpning eller annen godkjent løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader.

Tilstandsrapport



Det er ikke registrert spalte ved gulv som vil synligjøre eventuelt lekkasje fra innebygget sisterne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i trappegang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,2 %, noe som tilsier at forholdene er tørre.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktsikkert materiale er montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-systemet er ikke inspisert i rørskapet, da det er en åpen fordelerstokk på vegg. Vannrørene har ikke vært utsatt for frost etter at vannet ble lagt om til plast, ifølge eier.
Det er registrert galvaniserte stålrør kombinert med kobber i kjeller fra hovedstoppekran til fordelerstokk, med ukjent alder. Rørene er isolerte.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller og er fra ca. 2024.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på de galvaniserte stålrørene kombinert med kobber i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldre galvaniserte stålrørene kombinert med kobber, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at skader kan oppstå plutselig, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



Åpen fordelerstokk for vann montert på vegg



Stoppekran

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør. Kun avløpsrør inne i boligen er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring



Avløpsrør med muligheter for staking.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved å åpne og lukke vinduer, samt mekanisk avtrekk på bad.
Vurdert etter gjeldende praksis fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på soverom i boligen.

Dette kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverom for å sikre tilstrekkelig luftskifte i forhold til bruksbelastningen, jf. TEK § 13-2: "Soverom skal etter gjeldende forskrift ha frisklufttilførsel på minimum 26 m³ per time per sengeplass."

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon kan være dårlig inneklima, økt risiko for muggdannelse og redusert komfort.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, montert i stue 2022.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Ved service kan man avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige

utbedringer, før de eskalerer. Manglende service er ofte hovedårsak til havari på varmepumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressoren ryker. Eier informerer om at det ikke er utført service.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn (2016 Skagerak energi). Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1997. Oppgradert sikringsskapet og sikringer 2016 til automatsikringer. Målernummer:05792734

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Observasjonene er gjort i kjeller og på kaldtloft. Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere eller utbedres/fjernes.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en kontroll og eventuell utbedring av kabler med synlige defekter eller utilstrekkelig festing, spesielt i kjeller og på kaldtloft. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for elektrisk støt, brannfare og ytterligere skader på det elektriske anlegget.
Det anbefales at arbeidet utføres av registrert elektrovirksomhet, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for skjulte feil.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell med innslag av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet (Kilde: Norges geologiske undersøkelse 03.08.2026).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen og grunnmuren er plassert direkte på stedlig fjell. Det er ikke utført oppgradering av drenering eller fuktsikring siden byggeåret. Eier opplyser at det er etablert pukkmasser mellom fjell og grunnmur, som skal fungere som drenerende masser. Det opplyses videre at jordsmonnet ligger med kort

avstand under det øvre sjiktet av jordmassene.

Som tiltak for å lede takvann bort fra grunnmuren er nedløpsvannet ført ut på gressplen, ca. 1 meter fra grunnmuren. Dette innebærer at vannet ikke er ført til et lukket eller kontrollert dreneringssystem. Takvann skal ikke føres inn på kommunalt avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler på grunn av alder, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.
- Det er påvist punktvis utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer. Forholdene bør holdes under observasjon, og kjelleren bør ventileres bedre.

Tiltak må iverksettes dersom det registreres utbredelse av fuktskjolder på vegg eller fukt på gulv, spesielt i innvendige hjørner, for å unngå økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer.

- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong (sparsteinsmur). Fundamenteringen er en skjult konstruksjon, og det er vanlig at det ble benyttet stripefundamenter av betong under grunnmuren. Innvendig er det støpt gulv mot grunn etter byggetidens standard. Boligen er plassert på fjell, noe som kan medføre at fundamentet er begrenset på grunn av dette.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert en forstøtningsmur i 2024, dette i forbindelse med biloppstillingsplassen og den utvendige støpte uteplassen mot sør. Eier opplyser at det er etablert støpt fundament, samt et tykt lag med grus og markisolasjon (Styrofoam) under og inntil forstøtningsmuren.

Tilstandsrapport



Bilde av støttemur og biloppstillingsplass er hentet fra Google Maps

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er liten risiko for overvann ved eiendommen. Informasjon fra aktsomhetsområdet for 20-års- og 200-årsflom viser at eiendommen ligger utenfor faresonen. Terrenget rundt boligen er opparbeidet med lett fall fra grunnmur, og terrengfallet på tomten er mot vest. Boligen er plassert på tomtens høyeste punkt.



Lett fall på terrenget fra boligen



Aktsomhetskart fra NVE. Eiendommen ligger utenfor fare for 20 og 200-års flom.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsanlegg er en skjult konstruksjonsdel, og tilstandsgraden er basert på opplysninger fra eier.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2024, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2024, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er kun montert rekkverk på én side av trappeløpet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Observasjonene er gjort i kjeller og på kaldtloft. Det anbefales at forholdene undersøkes nærmere eller utbedres/fjernes.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på begge sider av trappen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre trygg ferdsel.
Konsekvens av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskade.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres en kontroll og eventuell utbedring av kabler med synlige defekter eller utilstrekkelig festing, spesielt i kjeller og på kaldtloft.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for elektrisk støt, brannfare og ytterligere skader på det elektriske anlegget.
Det anbefales at arbeidet utføres av registrert elektrovirksomhet, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for skjulte feil.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	90			90	15
2. Etasje	76			76	7
Kjeller	56			56	
SUM	**222**				**22**
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, soverom, trapperom, spisestue, stue, stue m/utgang til terrasse, spiserom til kjøkken med peis		
2. Etasje	Bad, trapperom, soverom /gjesterom, gang, bod, soverom alkove, stue, soverom 2		
Kjeller	Bod, bod 2, teknisk rom, bod 3, bod 4		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig hovedbygg. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).
Tilbygg: Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv for tilbygg, men ferdigattest for dette er ikke fremlagt.

Det foreligger avvik mellom dagens bruk og fremlagte tegninger. Avvikene gjelder fasaden mot øst, samt endringer i innvendige vegger og plassering av dører/åpninger. Endringene omfatter både 1. og 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utørt takarbeid på opprinnelig bolig, utført i 2025 - utført av Tømrer Arne Stensrød
Utbedre skade i vegg etter skaderapport - utført av Byggmester Ulf Solbakken (se vedlegg)
Bytte av vinduer på kjøkken og bad i 1. etasje i 2023 - utført av Byggmester Ulf Solbakken

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Øyvind Goberg Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	4184		0	973.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Aasmund Vinjes gate 36

Hjemmelshaver
Olsen Janne Negård, Olsen Øyvind Goberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aasmund Vinjes gate 36 i Skien, i et etablert boligområde med hovedsakelig eldre boligbebyggelse. Området fremstår som rolig og attraktivt, samtidig som det er kort avstand til Skien sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og øvrige sentrumsfunksjoner.
Det er gode muligheter for både bil- og kollektivtransport, og det er gangavstand til flere daglige servicetilbud. Området byr også på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærliggende grøntområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og har et areal på 973,40 m². Det er etablert en gangtrasé av belegningsstein fra offentlig vei frem til inngangspartiet. Tomten er pent beplantet med frukttrær, prydbusker og gressplen. Mot sør er det en større sitteplass med støpt og isolert plate på grunn, belagt med skiferstein. Tomten har et lett fall mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Huset ligger i vernesone som gir begrensninger for hva man kan gjøre med husets fasade

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7579240			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.08.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	08.08.2026		Gjennomgått		Ja
Takstrapport for skade	31.05.2023		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

VERDITAKSERING KJELL LARSEN AS

Medlem av Norsk takst

Aasmund Vinjes gate 36
3725 SKIEN



ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE, TILKNYTTET SKADET DEL

Yttervegger stående reisverksplank

- Innvendig original malt panel
- Papp
- Reisverksplank, 3´´
- To lag papp
- Utlekting, 2´´
- Ytterkledning, originalt med not og fjær, 6´´





Sverresgate 13
3916 Porsgrunn
Org. nr. 921 065 981 MVA

Telefon: 35 55 26 82
E-post: post@vkl.no
www.vkl.no

Bank: Sparebank 1 Telemark
Bankgiro: 2610 33 41417

VERDITAKSERING KJELL LARSEN AS

Medlem av Norsk takst

Takstrapport

Forsikringsselskap / skadesenter:

Norsk Hussopp Forsikring
Postboks 416 Sentrum
0103 OSLO

Dato skaden ble oppdaget

Skadedato	16.05.2023
Rekvirert dato	26.05.2023
Rekvirert av	Eva Kristina Sameien Strand
Besiktiget dato	30.05.2023

SKADENUMMER / AVTALENUMMER	202303723
SKADEBEHANDLER	Eva Kristina Sameien Strand
FORSIKRINGSTAKER	Øyvind Goberg Olsen
ADRESSE	Aasmund Vinjes Gate 36, 3725 SKIEN
SKADESTED	Aasmund Vinjes Gate 36, 3725 SKIEN
TELEFON PRIVAT / ARBEID	97 61 18 16
KONTONUMMER	2680 10 63844
E-POSTADRESSE	ja-nolse@online.no
BYGNINGSTYPE	Enebolig
BELIGGENHET	Sentralt/bynært
BYGGEÅR – ENDRINGER/ TILBYGG	1911, tilbygd 2007
ANTALL ETASJER	To over kjeller
BRUTTO AREAL (Kontrollmåles, ev. sjekkes mot tegninger)	Ca 260 m²
TILSTEDE VED BESIKTIGELSEN	Ft + takstmann
TAKSTSUM EKSKLUSIVE MERVERDIAVGIFT	**Kr 21 250,-**
SKADEÅRSAK	Fukt
Se utfyllende årsakssammenheng på etterfølgende side	
TIDLIGERE SKADER AV SAMME ART	Nei
Ved ja, oppgi selskap som behandlet skaden	

Porsgrunn, den 31.05.2023

Jan Olav Øverbø

Rapportansvarlig takstmann
medlem av Norsk Takst

Sverresgate 13
3916 Porsgrunn
Org. nr. 921 065 981 MVA

Telefon: 35 55 26 82
E-post: post@vkl.no
www.vkl.no

Bank: Sparebank 1 Telemark
Bankgiro: 2610 33 41417

VERDITAKSERING KJELL LARSEN AS

Medlem av Norsk takst

SKADEFORLØP

Ft opplyser at råten ble oppdaget ifm. demontering av lister og vannbrett på vindu utvendig, som planen er å skifte. For å undersøke omfanget nærmere ble ytterkledning og noe papp revet på siden og under vinduet. Det ble avdekket råteskader i bunnstokk, nedre del av reisverksplank og utlekting.



ÅRSAK

Antagelig flere sammensatte årsaker. Huset har 112 år gammelt, og det ble benyttet svartpapp under bunnstokk. Denne har ikke en tilstrekkelig god funksjon mot fuktopptrekk fra grunnmur, og det er over lang tid utviklet råte i bunnstokken. Medvirkende er også kondens. Varm og fuktig luft lekker ut gjennom veggkonstruksjonen og møter kalde overflater. Fukt oppstår som følge av kondensering av luften innenfra. En tredje medvirkende årsak til råte over vindu er vanninntrengning i yttervegg som følge av mangelfullt blikkenslagerarbeid.





Sverresgate 13
3916 Porsgrunn
Org. nr. 921 065 981 MVA

Telefon: 35 55 26 82
E-post: post@vkl.no
www.vkl.no

Bank: Sparebank 1 Telemark
Bankgiro: 2610 33 41417

VERDITAKSERING KJELL LARSEN AS

Medlem av Norsk takst

UTVIKLINGSTID

Råte som følge av kondens og kapillær fukt fra grunnmur vil utvikle seg over lang tid, da fuktpåvirkningen er relativt marginal, og konstruksjonen har en viss lufting.

Utviklingstiden anslås å være 40 til 50 år

Råteskader i bygningsdeler over vindu er som følge av feil utført blikkenslagerarbeid. Vinduet ble skiftet i 1992, da Ft kjøpte huset. Tilbygget inkl. blikkenslagerarbeidet ble utført i 2007. Råteskader over vindu har følgelig en utviklingstid på 12 til 15 år.



SKADEOMFANG

Råteskader i bygningsdeler over vindu.

Råteskader i bunnstokk, reisverksplank og lekter i et begrenset område under og på siden av vindu. Ca 3 kvm kledning.



TILTAKS / REPARASJONSBESKRIVELSE

- Rive (utført av Ft)
- Skifte ut råteskadde bygningsdeler over vindu
- Skjære/hugge/fjerne bunnstokk
- Ny bunnstokk av 2 stk. 48 x 148 mm imp. plank
- Skjære/hugge ut råteskadet del av plank,
- tilsvarende nok til å felle inn 48 x 148 mm imp. plank
- Ny papp på reisverksplank
- Ny lekter og klemlister
- Ny kledning under og på siden av vinduet

Arbeid som er knyttet til utskifting av vindu er ikke medregnet.

FORBEDRINGER / SKADEFOREBYGGENDE TILTAK

- Legge et kapillærbrytende sjikt mellom grunnmur og ny bunnstokk
- Foreta tiltak innvendig for å minimere luftlekkasjer
- Påse at blikkenslagerarbeidet er riktig utført

Sverresgate 13
3916 Porsgrunn
Org. nr. 921 065 981 MVA

Telefon: 35 55 26 82
E-post: post@vkl.no
www.vkl.no

Bank: Sparebank 1 Telemark
Bankgiro: 2610 33 41417

VERDITAKSERING KJELL LARSEN AS

Medlem av Norsk takst

KALKULASJON

Inkludert i riggpost forutsettes rydding for tilkomst, kontinuerlig rydding under arbeidets gang. Likeså kostnader til byggestrøm, nødvendige forsikringer, gangtid, stillas samt eventuelle flyttinger dersom ikke annet er spesifisert. Videre forutsettes arbeidet utført under normale forhold og til gjeldende markedspriser.

Reparasjonen kalkuleres til hva det på skadedato ville kostet å sette bygningen i samme, eller i vesentlig samme stand som før skaden oppsto.

Avviker skadeomfanget og/eller prisen fra det som er beskrevet, må saksbehandler kontaktes.

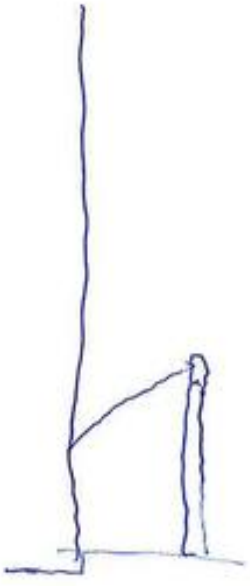
Beskrivelse	Mengde	Enhet	Enh. pris	Materialer	Arbeid
Rivearbeid, opprydding, bortkjøring, deponering	6	t	650	500	3 900
Klargjøre for, og montere nye bygningsdeler	8	t	650	1 000	5 200
Ny ytterkledning	4	t	650	800	2 600
Malerarbeid	5	t	650	1 000	3 250
Rigg, drift, transport, festemidler, div.			RS	1 000	2 000
Normale reparasjonskostnader					16 950
Materialkostnader				4 300	
Sum arbeid og materialkostnader eks.mva.					21 250

Sverresgate 13
3916 Porsgrunn
Org. nr: 921 065 981 MVA

Telefon: 35 55 26 82
E-post: post@vkl.no
www.vkl.no

Bank: Sparebank 1 Telemark
Bankgiro: 2610 32 41417





Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Janne Negård Olsen	9578-5999-4-1309959	2026-08-27 20:50:30
Øyvind Goberg Olsen	9578-5999-4-1548244	2026-08-28 07:51:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
24-0228/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aasmund Vinjes gate 36, 3725 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Janne Negård Olsen, Øyvind Goberg Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 1992

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7579240
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Ulf Solbakken: Bygd begge badene fra bunn Morten Sem har lagt Nordsjø gulv på begge bada før flislegging. Skien Rør utførte rørleggerarbeidet på begge bada Flislegger Åsterud, la flis på badet i andre etasje Flislegger Tom Harry Solheim, la flis på bad i første etasje Badet i andre etasje var ferdig i februar/mars 2004 Badet i første etasje var ferdig sommeren 2006

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt ble lagt nytt Se arbeid på punkt over Bad i andre etasje vinteren 2004 Badet i første etasje sommeren 2006

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har fakturaene for arbeidet som viser at alt er utført av fagpersoner

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Arne Stesrud byttet hele taket og pipehatter og lufting desember 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset står på fjell

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Erling Moen/El Service; Byttet det elektriske anlegget i hele huset, Ca 1997 og diverse oppgraderinger i 2001 og 2005 Jordfeilbryter, varmekabel og vifte på bad og diverse installert av Hvitsand elektro i 2006 Elektro 4 byttet til led på bad og kjøkken, byttet vifte på bad i mars 2014 Johnsen Elektriske oppgradert sikringskap og sikringer 2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Siste gang 05.09.2016 av Skagerak energi

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av bereder i kjeller og diverse på bad i andre etasje Sør og sør april 2004 Tilkoblinger i forbindelse med oppgradering av kjøkken, høst 2014; Skien rør og flis AS Utvendig bytte av vann og avløp : B Sveinsson anlegg AS og Porsgrunn rørleggerforretning våren 2019

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Ulf Solbakken, bygde på et ekstra soverom og nytt inngangsparti 2001

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har offentlig vann og avløp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygde veranda 2024 Lagde uteplass ca. 2007

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke blitt gjort

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen vi vet om

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller Vi byttet deler av bunnstokken på sydveggen sommeren 2024 pga råte

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt tak, men har vært lekkasje i graderenna ved inngangspartiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt er byttet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset står på fjell

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi har sett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra Recover pga lekkasje 26.12.2022. Lekkasje forårsaket av isklump som gjorde at vann ikke rant vekk Takstrapport fra VKL i forbindelse med råte mai 2023. Oppdaget i forbindelse med oppussing./bytte av vindu på kjøkkenet. Skade er utbedret av firma Ulf Solbakken

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Huset ligger i vernesone som gir begrensninger for hva man kan gjøre med husets fasade

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank

---

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

Ja

Beskriv: Dusjkabinettet på badet i første etasje er et gammelt Porsgrunn kabinett som det er vanskelig å få deler til. Glasset på den ene veggen har sklidd ned. Det er vanskelig å få hevet for å få rengjort skikkelig. Dusjbatteriet durer. Avløpet i dusjen er uoriginalt, tetter seg med hår, slik at man må bruke avløpsåpner jevnlig. Bad i andre etasje. "Knappene" på boblebadet virker ikke som de skal. Man får bare skrudd de av og på med bryter på utsiden av døra. Integrert fryseskap på kjøkkenet er defekt. Må byttes. Fryser i kjeller er av eldre modell. Utgangsdøra er fra 2001. Det kan være et energi tiltak å bytte den. Vinduet på soverommet i andre etasje har vært utsatt for kondens og har begynnende skade. Gulvet i trappegangen i første etasje består av et gammelt, svært slitt furugulv under gulvplatene

---

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0228/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Øyvind Goberg Olsen	**2026-08-28**	**Janne Negård Olsen**	**2026-08-27**

Identifikasjon

Øyvind Goberg Olsen

Identifikasjon

Janne Negård Olsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Aasmund Vinjes gate 36, 3725 SKIEN**	
Dato for energimerking **08.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328657**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164511944**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **4184**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1911**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **253,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **253,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **252,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **73 764 kWh**



Aasmund Vinjes gate 36, 3725 SKIEN

Detaljering

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

Aasmund Vinjes gate 36, 3725 SKIEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 26: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 27: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 28: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 29: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

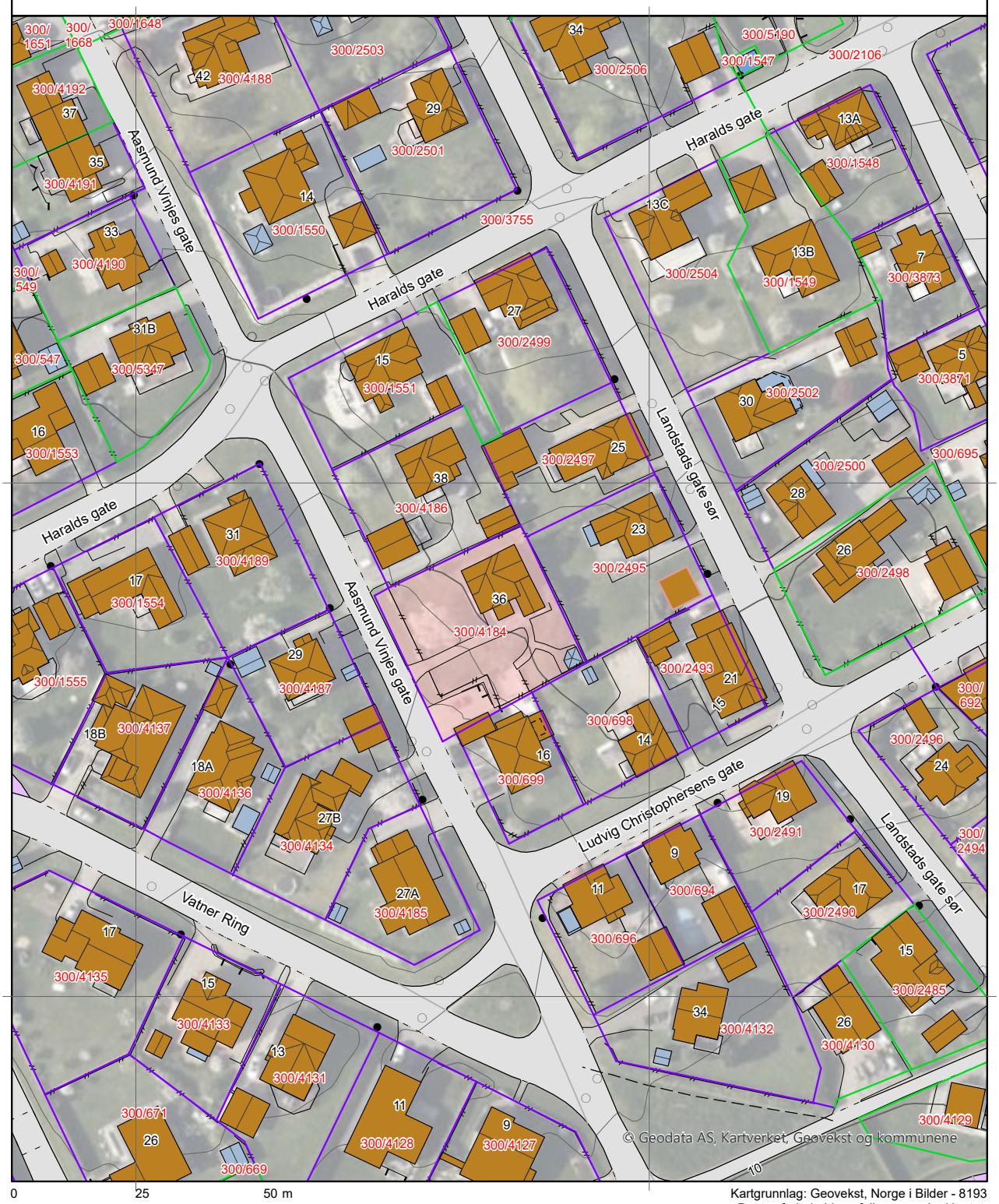
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/4184/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

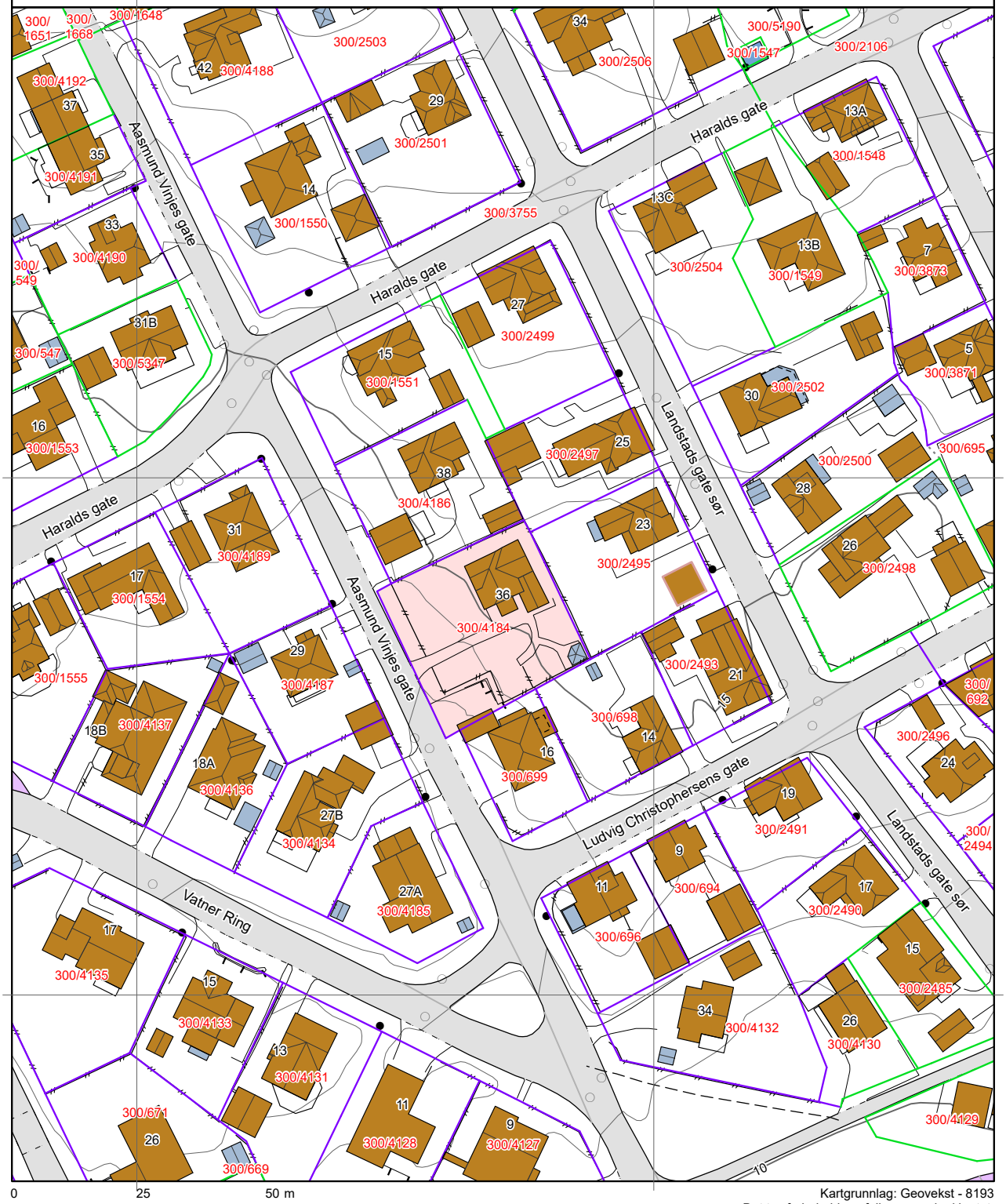
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/4184/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2026



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

Tegnforklaring

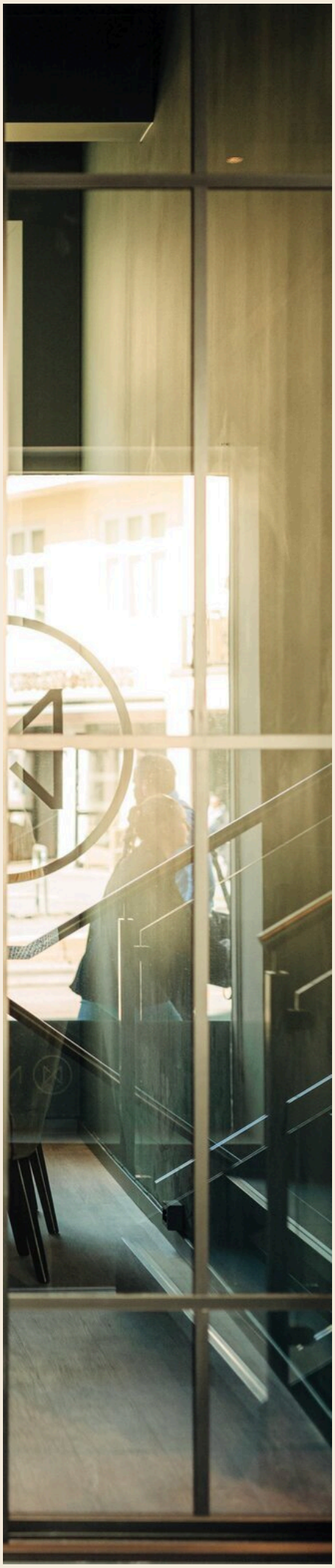


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

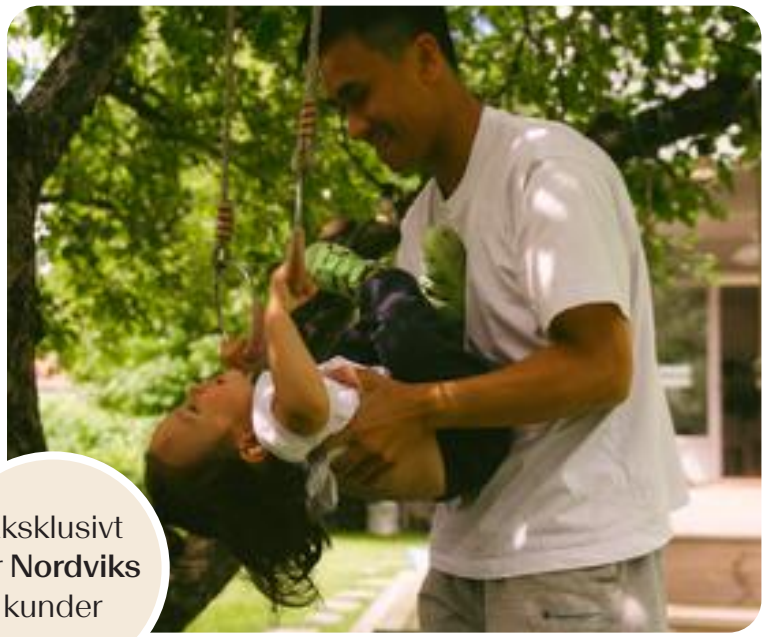


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0228/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Aasmund Vinjes gate 36 3725 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 4184 i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

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



Jonas Pettersen

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

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