

Nedre Einaren 19



Velkommen til

Nedre Einaren 19



Salgsoppgaven produsert 25. februar 2025

SKIEN - GULSET/EINAREN

Innholdsrik enebolig med garasje. Inneholder bl.a. 5 soverom, 2 bad og kjellerstue. Nyere kjøkken og bad. Barnevennlig!

Prisantydning	4 300 000,-
Omkostninger	128 050,-
Totalpris	4 428 050,-
BRA-i	193 kvm
Totalt BRA	220 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1985

Megler	Morten Saubrekka
Telefon	902 03 147
E-post	m.saubrekka@nordvikbolig.no
Megler 2	Jonas Pettersen
Telefon	464 58 071
E-post	pettersen@nordvikbolig.no




19



Kort fortalt

Eiendommen har en meget populær og barnevennlig beliggenhet omtrent innerst i blindvei og grenser til friareal. Einaren er et godt og veletablert boligområde på Gulset, og her er det umiddelbar nærhet til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, barnehager samt Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Flere turløyper i Gulsetmarka med gapahuk og bademuligheter. Om vinteren er det oppkjørte skiløyper.

Kort fortalt:

- Lettstelt enebolig med garasje og asfaltert gårdsplass.
- Nytt, pent kjøkken fra Systemkjøkken med god skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer.
- Badet ble renovert i 2020 og har badekar, vegghengt toalett og fin innredning med god oppbevaring.
- Lys og fin stue av god størrelse. Nyere kleberstensovn.
- Innredet kjeller med 2 soverom, bad og kjellerstue.

Arealer og innhold

BRA-i:	193 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	220 kvm
TBA:	64 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
BRA-e: 27 kvm.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 64 kvm.

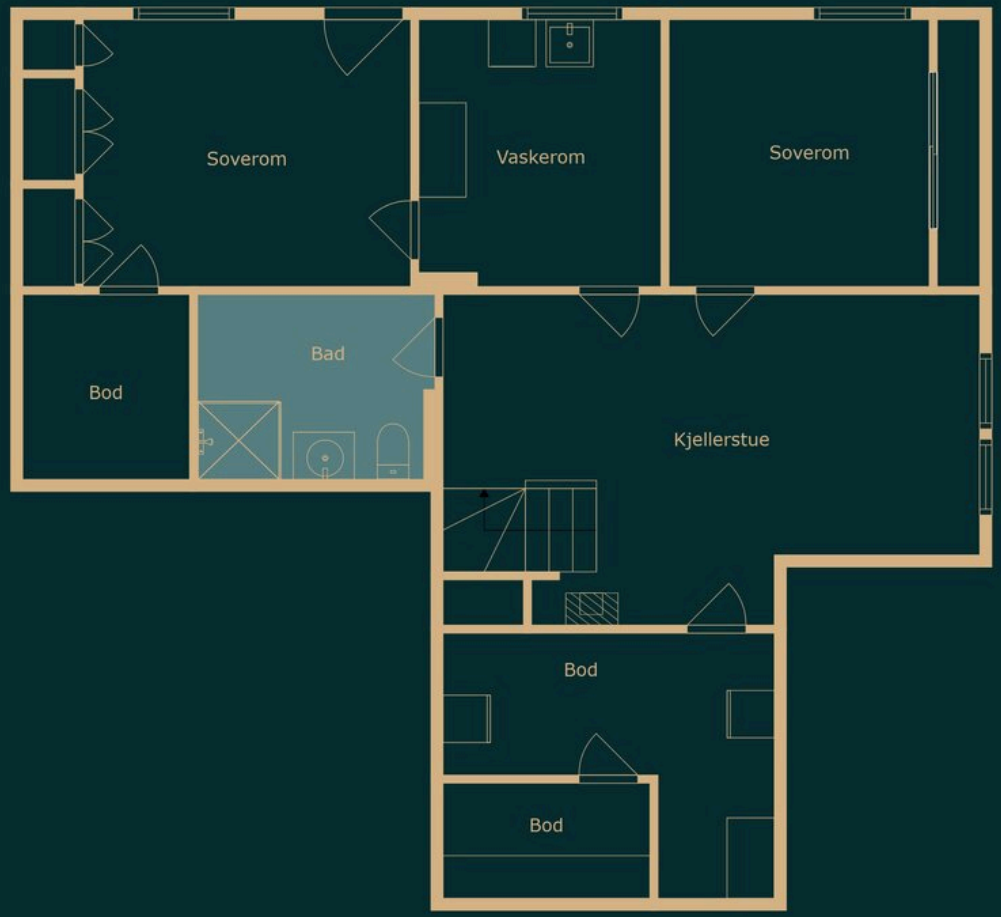
Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og baderom.
2. etasje: Trapperom/kjellerstue, 2 soverom, vaskerom og 3 innvendige boder

Enkel garasje



Hovedetasje



NORDVIK

1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Underetasje










1986




1986





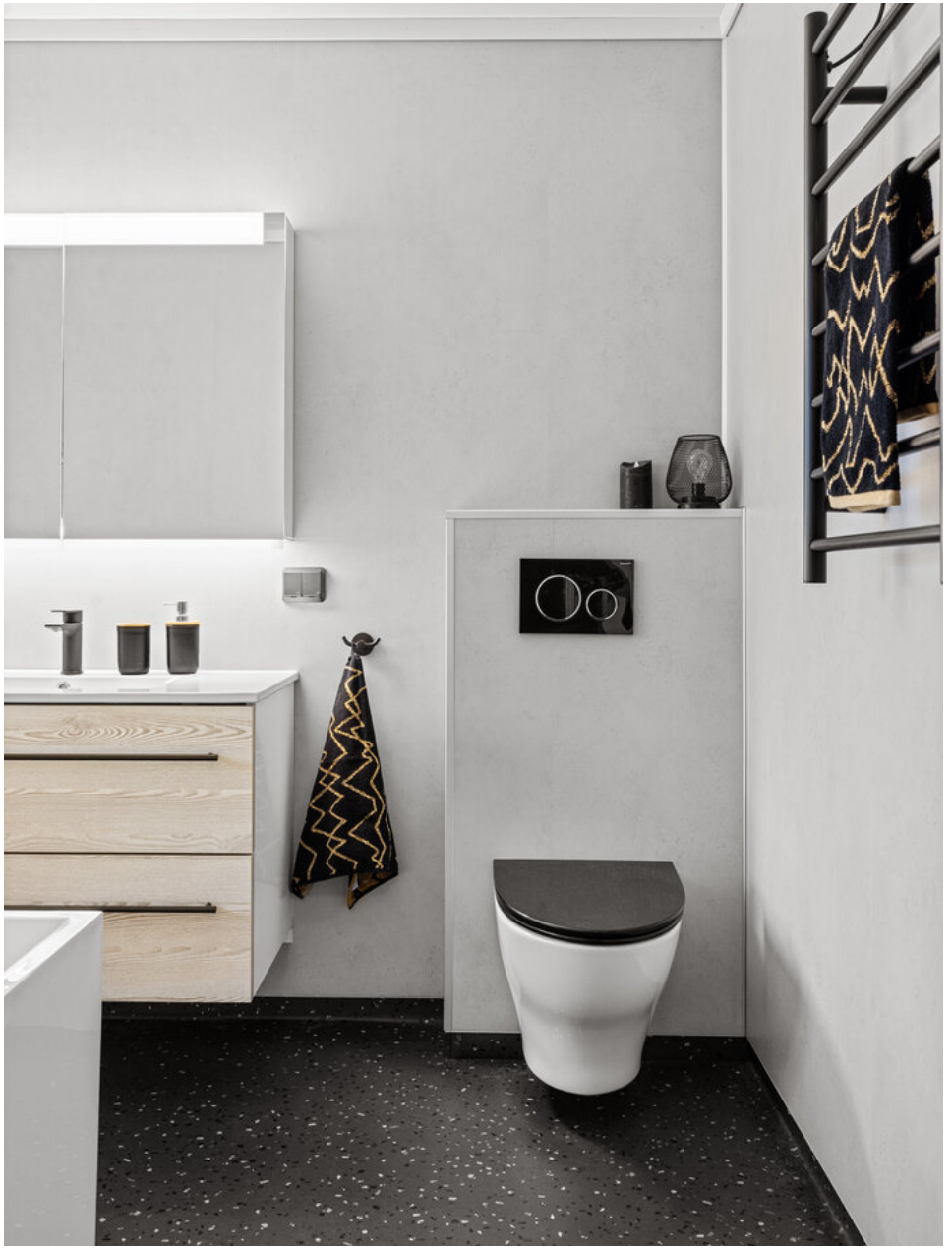









































19

























Informasjon

Nedre Einaren 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0260/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nedre Einaren 19, 3744 SKIEN
Gnr 2, bnr 1018 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Grete Sivertsen

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke hus* (valgfritt))
107 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
108 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke hus))
128 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke hus))
---
4 408 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke hus))
4 428 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke hus))

Om boligen

Byggeår
1985

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 193 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 220 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
BRA-e: 27 kvm.
Total BRA: 127 kvm.
TBA: 64 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og baderom.
2. etasje: Trapperom/kjellerstue, 2 soverom, vaskerom og 3 innvendige boder

Enkel garasje

Standard

Denne koselige familieboligen fremstår som velholdt og innholdsrik med hyggelige og innbydende rom. Boligen er påkostet de senere år, med blant annet nyere kjøkken og baderom. Boligen har også stedvis behov for oppgraderinger. Det er praktiske romløsninger i begge etasjer og boligen egner seg særdeles godt for en barnefamilie.

Velkommen inn til entré, med god oppbevaringsplass i praktisk skyvedørsgarderobe. Inngang til toalettrom på venstre hånd. Videre kommer man inn til gang med videre adkomst til 2 soverom og baderom på venstre side. På høyre hånd er det inngang til stue, spisestue, kjøkken og 1 soverom. Lys og innbydende stue med flere soner. Stuen har gode møbleringsalternativer med plass til flere sittegrupper og stort langbord. Flottt vedovn med glassfelt og kleberstein samt varmepumpe gir god varme til denne boligen. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt veranda med gode solforhold.

Hyggelig kjøkken med spiseplass og store vindusflater. Kjøkkeninnredningen er fra Systemkjøkken (år 2016/2017), med slette lysegrå fronter og laminert benkeplate. Praktiske plater på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Det er rikelig med oppbevaringsplass i over- og underskap, samt. høyskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, microovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin medfølger.

I denne romslige familieboligen er det 5 soverom, 3 i boligens hovedetasje og 2 i underetasje. Alle soverommene er romslige med god plass til dobbeltseng og øvrige soveromsmøbler. Alle soverommene har godt med oppbevaringsplass i garderobeskap. Fra det ene soverommet i hovedetasjen er det utgang til nordvendt lufteveranda. Det er også utgang fra det ene soverommet i underetasjen.

Koselig kjellerstue med vedovn og god plass til sofagruppe. Dette er et praktisk rom for barnefamilien. Varmekabler i gulv. Fra kjellerstue er det inngang til store bodrom, baderom, vaskerom og 2 soverom.

I hovedetasjen er det et pent baderom fra 2020 med baderomsplater på vegger og belegg på gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med dype skuffer og overliggende heldekkende servant. Speilskap med belysning. Det er godt med oppbevaringsplass i innredningen, speilskap og stort sideskap med skuffer. Frittstående badekar med integrert dusjgarnityr. Vegghengt toalett. Det er i tillegg et separat toalettrom vegg i vegg med baderom, med adkomst fra entréen. Badet i boligens underetasje er romslig med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og innredning med servant. Romslig vaskerom med belegg på gulv, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Baderom og vaskerom i underetasjen har fått TG3 i tilstandsrapport og må påregnes oppgraderinger.

For øvrig er det meget god lagringsplass i bodrom i underetasjen.

Parkering

Parkering i enkel tilbygget garasje og asfaltert gårdsplass. det er el-billader i garasjen. Det er overbygg mellom garasje og bolig, så man kan gå tørrskodd fra garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Bad/våtrom: Byttet defekt kran i 2024. Badet oppusset 2020, og lagt varmekabler/belegg. Nye plater på vegg, og ny himling. Arbeid utført av Rørlegger'n og El-Vis Elektro. Tettesjikt/membran/sluk er ikke oppgradert/fornyet.
- Skiftet innmat sikringsskap. Arbeid utført av Eltera.
- Det er montert el-billader i garasje, egen kurs.
- Takstein er vasket og behandlet/impregnert, utført av Takfornyern AS.
- Kjeller er nylig bruksendret (januar 2025)
- Det er utført radonmåling for 5-6 år siden. Verdiene lavere enn behov for tiltak. Husker ikke eksakte verdier.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Valua Telemark AS v/ Tobias Tollefsjord

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:

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Terrasser
- Balkong
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft undertak
- Taktekking
- Etasjeskille - høydeforskjeller
- Trapp
- Avløpsrør
- Baderom 1. etasje
- Baderom underetasje
- Vaskerom
- Radon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utstyr på tak - snøfangere
- Vannledninger
- Baderom underetasje
- Vaskerom underetasje

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Robotgressklipper
- Taklamper med ledning
- Fryseskap i kjeller
- Kjøleskap i kjeller

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stuen
- Vedovn i stuen
- Vedovn i kjellerstue
- Varmekabler på bad
- Varmekabler i kjeller: stue, soverom, baderom og vaskerom
- Forøvrig panelovner
- Panelovner under karnapp i stue og i spisestue har ikke vært i bruk etter at det ble installert varmepumpe, og de kan være defekte.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17.690 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 711,-pr. 2024

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

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 7388,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1289,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 889 617,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 558 467,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg forsikring
Polisenr: 8400000

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 904 kvm (Eiertomt)
Forholdsvis flat og lettstelt hjørnetomt, opparbeidet med plen, asfaltert gårdsplass, noe naturlig vegetasjon og berg. Delvis overbygd terrasse mot sydvest, med adkomst fra stuen og videre nedgang til hageområdet. Det er også en lufteveranda mot nord.

Adkomst

Fra Skien følger man Gulsetringen oppover og tar til venstre opp Einaren/Meierkollen. Ta første vei til venstre, inn Lillepers, og deretter første vei til venstre igjen, følg vegen rett frem, og ta ned til venstre i enden av vegen. Eiendommen ligger ligger nest innerst på venstre hånd. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger

Radonmåling

Selger opplyser om at det er utført radonmåling for 5-6 år siden, og at verdiene var lavere enn behovene for tiltak. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget populær og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde, i rolig blindgate på Einaren på Gulset. Det er nærhet til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, barnehager samt Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Flere turløyper i Gulsetmarka med gapahuk og flotte bademuligheter i Åletjern, Trytetjenn og Tvittingen. Vinterstid er det oppkjørt lysløype, hoppbakke (helårs) og akebakker. Gulsetsenteret med flere butikker og tjenester samt gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn. Dette er et flott og barnevennlig område med gangstier til alle fasiliteter.

Skoler og barnehager

Barnehager
Einaren barnehage 0.6 km
Kollmyr barnehagen 0.8 km
Tiedemannsjordet barnehage 1.4 km

Skoler
Kollmyr barneskole 1.1 km (skolekrets)
Gulset ungdomsskole 1.7 km (skolekrets)
Stigeråsen barneskole 2 km
Oasen kristelige barne- og ungdomsskoleskole 1.3 km
Telemark toppidrett ungdomsskole 4.4 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 4.4 km
Hjalmar Johansen vgs 4.9 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring, datert 05.02.2025.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 29.04.1986.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Einaren", datert 08.09.1983, og er regulert til boliger.

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

Eiendommen grenser til område i nord og vest som er avsatt til felles lekeområde.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Diverse bestemmelser ved kjøp av tomten
Tinglyst 04.09.1985 - Dokumentnr: 15993
Dette er skjøtet ved kjøp av tomten i 1985 av Skien kommune. Her ble det avtalt at ubebygd tomt kun kunne selges tilbake til selger, Skien kommune. Dersom tomten ikke ble påbegynt innen ett år og fullført innen tre år, skulle tomten gå tilbake til selger. I de tilfellene der nabo har bygning i tomtegrensen, har naboen adgang til

å benytte denne eiendommen for nødvendig ettersyn/reparasjoner/vedlikehold av bygningen. Eieren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 2/3 i Skien kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og

utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på

meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
• Enkel søknad - og etableringsprosess
• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 64 500,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 419,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 121 709,- 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 5. mars 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nedre Einaren 19

Nedre Einaren 19

Nabolaget Einaren/Heikleiv - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kollmyr skole (1-7 kl.)	**15 min**
296 elever, 15 klasser	1.1 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl....	**18 min**
106 elever, 9 klasser	1.3 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.)	**26 min**
294 elever, 18 klasser	2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)	**23 min**
303 elever, 22 klasser	1.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	**9 min**
230 elever	4.4 km
Hjalmar Johansen vgs.	**9 min**
75 elever	4.9 km

Offentlig transport

Einarbakken	**12 min**
Linje P4	0.9 km
Skien stasjon	**11 min**
Linje RE11, R55	5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**55 min**

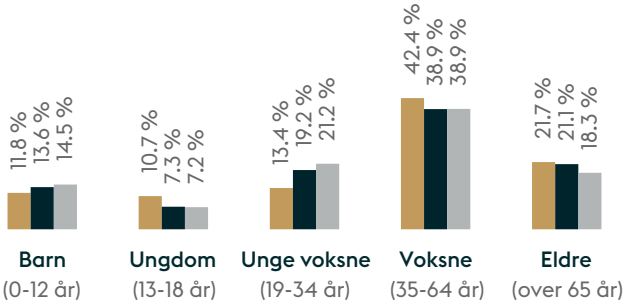
Barnehager

Einaren barnehage (0-5 år)	**8 min**
48 barn	0.6 km
Kollmyr barnehage (0-5 år)	**11 min**
61 barn	0.8 km
Tiedemannsjordet barnehage (1-...	**18 min**
45 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Gulset	**25 min**
Coop Extra Gulset	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Einaren/Heikleiv	765	313
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Einaren barnehage - ballbane	9 min
Gulset idrettspark	11 min
SKY Fitness Gulsethallen	16 min
Nr1 Fitness Skien	9 min

«Sentral beliggenhet, nærhet til utmark og friområder Kort vei til sentrum, skole, svømmehall og fotballbane. Høyt og fritt, gode solforhold.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skien og Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Skien & Porsgrunn

Oppdragsnr.
24-0260/24

Selger 1 navn
Grete Sivertsen

Gateadresse
Nedre Einaren 19

Poststed
SKIEN

Postnr
3744

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 39
Antall måneder: 2

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

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

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 24-0260/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet defekt kran 2024. Badet oppusset 2020, og lagt varmekabler/belegg. Nye plater på vegg, og ny himling
Arbeid utført av: Rørleggern og ElVis Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I garasjen på egen kurs

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

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Vasket og behandlet/impregnert taksteln
Arbeid utført av: Takfornyern AS

Document reference: 24-0260/24

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

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Bruksendretkjeller januar2025. Ferdigattest foreligger

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Se over

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Målt for 5-6 år siden. Verdiene lavere enn behov for tiltak. Husker ikke eksakt

21.1 Radonmåling
År: 2019
Verdi: .

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

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

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

Document reference: 24-0260/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0260/24

Nedre Einaren 19
3744 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1985
BRA: 193 m^2
BRA-i: 193 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	15	17	4	0

Supertakst
GNR: 2 BNR: 1018
Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS
tobias@fidens.no
45428014
Nedre Einaren 19
3744 Skien

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27038

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Avvik:
1. Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, noe som var påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Det må monteres snøfangere der dette mangler for å oppfylle krav ved etableringsår.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

Avvik:
1. Vannrørene (kobber) har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.
2. Redusert vanntrykk/-mengde når flere kraner brukes samtidig.
3. Fordelerstokk for vannrør i vedbod har ingen synlig avrennings mulighet. Uten tett skap med avrenning til sluk/avløp er det fare for vannskader ved en eventuell lekkasje. (TG-3)

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
2. Anlegget bør sjekkes av fagperson.
3. Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak, men forandrer ikke tilstandsgraden. (TG-3)

Konklusjon:
Det er ukjent om det er sluk i rom med fordelerstokk (vedbod). Ytterligere undersøkelser må gjennomføres når rommet er tømt. Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger av kobber.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad (kjeller)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik:
1. Sluk er ikke tilgjengelig og er umulig å besiktige og å renholde. (TG-3)
2. Tegn til utette rørgjennomføringer er oppdaget i våtsone (under servant).
3. Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak:
1. Sluk må gjøres tilgjengelig. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å konstatere tilstanden. (TG-3)
2. Vær varsom ved eventuell fortsatt bruk - spesielt ved økt/endret belastning.
3. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Konklusjon:
Våtrommet fungere med dagens tilstand, men på bakgrunn av alder er gjenværende levetid usikker (spesielt ved bruksendringer). Rommet står ovenfor en renovering, men når dette blir nødvendig er ukjent.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom (kjeller)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik:
1. Det er registret større sprekker i vinylbelegg flere steder. (TG-3)
2. Forventet brukstid på vinylbelegg er halvert.
3. Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak/konklusjon:
Gulvbelegg har større sprekker og opprettholder dermed ikke funksjonen som tettesjikt. Gulvbelegg må skiftes og arbeidet må dokumenteres.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring.

Avvik:
1. Over halvparten av dreneringens forventede brukstid er passert. Fremtidig funksjon er usikker.
2. På kjellerytteregger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.
3. Grunnmursplasten er stedvis trukke ned fra topplist, samt at det mangler stedvis topplist.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1./2. Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
3. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer osl. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er i hovedsak skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater.

Avvik:
1. Enkelte riss/mindre sprekker er registrert i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

Konklusjon:
Grunnmurens synlige overflater oppleves som godt ivaretatt, men normalt vedlikehold må påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Avvik:
1. Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
2. Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur (matbod).

Merknad:
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Det er ikke foretatt hullsaking utover minstekravet. Kravet i forskrift krever at det tas ett hull i utført vegg eller oppført gulv i rom under terreng. Det kan ikke utelukkes skader på andre steder.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.
2. De på viste tegn for høyt fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig. Ved eventuell utvikling bør det iverksettes tiltak.

Konklusjon:
Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

Balkong, terrasse, platting: Terrasser

Oppsummering

Avvik:
1. Terrassedekke er slitt.
2. Rekkverkshøyde oppfyller ikke dagens krav.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Det må påregnes vedlikehold.
2. Det er ikke påkrevd å oppgradere rekkverkshøyden til gjeldende forskriftskrav.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Avvik:
1. Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt.
2. Rekkverket er iht. høydekrav ved byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.
2. Det er ikke påkrevd å oppgradere rekkverkshøyden til gjeldende forskriftskrav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Avvik:
1. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
2. Trevirke i vinduer er stedvis slitte, både innvendig og utvendig.

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

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1./2. Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold.

Konklusjon:
Vinduer og dører er i god stand med tanke på alder, men det må påregnes noe vedlikehold.

Yttervegger

Oppsummering

Avvik:
1. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Merknad:
Undersøkelsen er utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med en spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1. Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.

Konklusjon:
Yttervegger er godt vedlikeholdt. Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som tilleggsisolering o.l.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Avvik:
1. Undertaket har stedvis fuktskjolder.

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

Anbefalte tiltak

Konklusjon:
Undertak har stedvis fuktskjolder, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Taktekking

Oppsummering

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

Avvik:
1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Merknad:
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i stige. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak

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

Konklusjon:
Med jevnlig tilsyn og korrekt vedlikehold vil taktekking kunne ha god gjenværende restlevetid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 1 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (4) registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Trapp

Oppsummering

Avvik:
1. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.
2. Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm.

Anbefalte tiltak

Tiltak:
1./2. Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.

Konklusjon:
Trappen er i god stand og fremstår med normal brukssliitasje, men bør av hensyn til personsikkerheten oppgraderes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er påvist stakeluke i kjeller (vedbod).

Avvik:
Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konklusjon:
Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade. Når eldre våtrom en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Våtrom: Bad (1.etg)

Oppsummering av overflater

Avvik:
1. Fallforhold (ca. 4mm) tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone, og det er ikke fremvist egen analyse.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak:
1. Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG).

Konklusjon:
Fare for vanninntrengelse mot tilstøtende rom anses som liten på grunn av god oppkant ved terskel (over 40mm).

Våtrom: Bad (kjeller)

Oppsummering av overflater

Det er registrert godt fall til sluk (ca. 57mm) og ingen skader.
Våtrommet er fra byggeår cirka, og tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder. Gjenværende levetid er usikkert.

Anbefalte tiltak overflater

Konklusjon:
Våtrommet fungere med dagens tilstand, men på bakgrunn av alder er gjenværende levetid usikker (spesielt ved bruksendringer). Rommet står ovenfor en renovering, men når dette blir nødvendig er ukjent.

Våtrom: Vaskerom (kjeller)

Oppsummering av overflater

Rommets overflater bærer preg av alder og slitasje. Det er målt god fall til sluk.

Avvik:
Skjøtene i tapetet er ikke tette.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller erstatte overflatene.

Oppsummering av sanitærutstyr

Avvik:
Blandebatteriet er fra byggeår og levetid er utgått.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak/konklusjon:
Blandebatteriet fungerer på befaringsdagen, men er av en slik alder at skader plutselig kan oppstå.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Eier informerer om at en radonmåling er utført, men det finnes ingen dokumentasjon på målingen.

Anbefalte tiltak

Det bør, om mulig, innhentes dokumentasjon på målinger eller det bør utføres nye målinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.2.2025	**4.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Grete Sivertsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



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

Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Einaren 19, 3744 Skien**

Kommunenr:	4003	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	1018	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1985**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Kommentar til tilstand:
Boligen er godt vedlikeholdt, men er eldre og løpende vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer.

Byggemåte
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Vindfang, toalett, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.
Kjeller: Stue, soverom, vaskerom, arbeidsrom, bad.
Sekundærrom:
Kjeller: 3 boder.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.
Toalett: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og mekanisk avtrekk.
Gang: Parkett på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.
Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, badekar, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.
Soverom 1: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.
Soverom 3: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap og utgang til terrasse.
Stue: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Vedovn, varmepumpe og panelovn. Trapp.
Kjøkken: Laminat på gulv, og malt tapet og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, mikroovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Kjeller:
Stue: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme og vedovn. Trapp.
Soverom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.
Vaskerom: Belegg på gulv og tapet på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, naturlig avtrekk og mekanisk avtrekk.
Bod 1: Belegg på gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger. Panel i himling.
Bod 2: Støpt gulv, og panel og pusset overflate på vegger. Panel i himling.
Bod 3: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Rørfodelerstokk og stakeluke.
Arbeidsrom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Garderobeskap og utgang til hage.
Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, servant og servantskap.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig	193	193	0	0	64
Garasje	27	0	27	0	0
Totalt m²	**220**	**193**	**27**	**0**	**64**

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	100	0	0	64
Kjeller	93	93	0	0	0
Totalt m²	**193**	**193**	**0**	**0**	**64**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	100	100	0	Vindfang, toalett, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.	
Kjeller	93	74	19	Stue, soverom, vaskerom, arbeidsrom, bad.	3 boder.
Totalt m²	**193**	**174**	**19**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

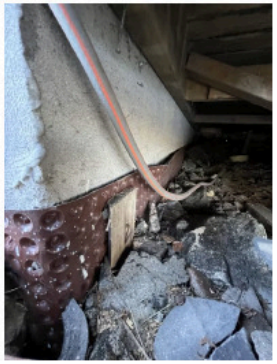
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	27	0	27	0	0
Totalt m²	**27**	**0**	**27**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



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

Oppsummering av drenering — **TG-2**

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

Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring.

Avvik:
1. Over halvparten av dreneringens forventede brukstid er passert. Fremtidig funksjon er usikker.
2. På kjellerytteregger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.
3. Grunnmursplasten er stedvis trukke ned fra topplist, samt at det mangler stedvis topplist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1,/2. Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
3. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer o. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Grunnmuren er i hovedsak skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater.

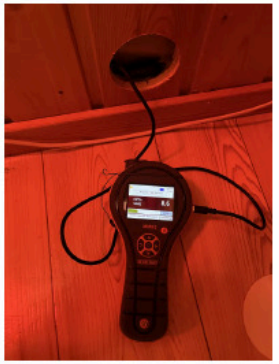
Avvik:
1. Enkelte riss/mindre sprekker er registrert i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

Konklusjon:
Grunnmurens synlige overflater oppleves som godt ivaretatt, men normalt vedlikehold må påregnes.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Kjeller er innredet for varlig opphold.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng — **TG-2**

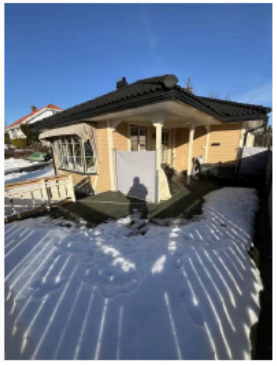
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Avvik:
1. Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
2. Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur (matbod).

Merknad:
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Det er ikke foretatt hulltaking utover minstekravet. Kravet i forskrift krever at det tas ett hull i utført vegg eller oppført gulv i rom under terreng. Det kan ikke utelukkes skader på andre steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak: 1. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer. 2. De på viste tegn for høyt fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig. Ved eventuell utvikling bør det iverksettes tiltak. Konklusjon: Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasser





Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Avvik: 1. Terrassedekke er slitt. 2. Rekkverkshøyde oppfyller ikke dagens krav.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak: 1. Det må påregnes vedlikehold. 2. Det er ikke påkrevd å oppgradere rekkverkshøyden til gjeldende forskriftskrav.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Type	Balkong
Nordøst-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Avvik: 1. Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt. 2. Rekkverket er iht. høydekrav ved byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak: 1. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger. 2. Det er ikke påkrevd å oppgradere rekkverkshøyden til gjeldende forskriftskrav.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og terrassedører i trerammer med 2-lags isolerglass og sprosser, fra byggeåret.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Avvik:
1. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
2. Trevirke i vinduer er stedvis slitte, både innvendig og utvendig.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1,/2. Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover løpende vedlikehold.

Konklusjon:
Vinduer og dører er i god stand med tanke på alder, men det må påregnes noe vedlikehold.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

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

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

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Avvik:
1. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

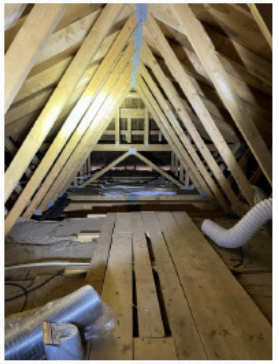
Merknad:
Undersøkelsen er utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med en spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.

Konklusjon:
Yttervegger er godt vedlikeholdt. Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som tilleggsisolering o.l.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	Kaldtloft

Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke. Undertak av sutakplater.

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Avvik:
1. Undertaket har stedvis fuktskjolder.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konklusjon:
Undertak har stedvis fuktskjolder, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner, nedløp og beslag i overflatebehandlet stål fra byggeår.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Helbeslått pipe over tak.

Renner, nedløp og beslag har normal bruksslitasje.

Merknad:
Beslag besiktiget fra bakkenivå.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak

Valmtak oppført i prefabrikkerte W-takstoler.

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

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Takkonstruksjonen oppfyller sin tiltenkte funksjon, og det er ikke tegn til svanker og skjevheter i overflater.

Merknad:
Det er ikke gangbart gulv på hele loftet, og observasjoner er noe begrenset. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerbare flater. Det kan ikke utelukkes skader som ikke kunne oppdages fra gulvområdet. Takgjennomføringer er særlig utsatt. Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Bygningsdelen må ses i sammenheng med 'Taktekking' og 'Nedløp og nedløp (beslag)'.

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at taktekking ble fornyet i 2021/2022. Utført av Takfornyern AS.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

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

Avvik:
1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Merknad:
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i stige. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Konklusjon:
Med jevnlig tilsyn og korrekt vedlikehold vil taktekking kunne ha god gjenværende restlevetid.

6.12 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3

Avvik:
1. Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, noe som var påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Det må monteres snøfangere der dette mangler for å oppfylle krav ved etableringsår.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

1. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 1 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (4) registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Elementpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Rentbrennende vedovn i både 1. etg og kjeller.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Merknad:
Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert.
Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.



6.15 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate. Laminert plate over benk. Integrert platetopp, stekeovn, micro-ovn, kjø/fryseskap og oppvaskmaskin.

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

Eier opplyser at kjøkken er fra 2016/2017.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig til-luft.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Det foreligger en ferdigattest for bruksendring av underetasje (tilleggsdel til hoveddel), utstedt av Skien Kommune den 05.02.2025. -Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for boligen, utstedt av Skien Kommune den 29.04.1986.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via boligens avtrekksventilasjon (loftsvifte).	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalettrom med wc, servant og mekanisk avtrekk. Rommet fremstår med normal slitasjegrad og uten forhøyede fuktverdier.	

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Tretrapp med rekkverk og håndløper, fra byggeår. Returrekkverk i stål og glass, montert i nyere tid.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Avvik: 1. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm. 2. Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak: 1./2. Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger. Konklusjon: Trappen er i god stand og fremstår med normal bruksslitasje, men bør av hensyn til personsikkerheten oppgraderes.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Erfaringsmessig blir det foretatt noen utskiftinger i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er påvist stakeluke i kjeller (vedbod).

Avvik:
Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konklusjon:
Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade. Når elder våtrom en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast

Kobberrør fra byggeår. Noe nyere plastrør (ikke rør i rør-systemutførelse).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er etablert rør-i-rør på bad i 2020.

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

Oppsummering av vannledninger	TG-3

Avvik:
1. Vannrørene (kobber) har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.
2. Redusert vanntrykk/-mengde når flere kraner brukes samtidig.
3. Fordelerstokk for vannrør i vedbod har ingen synlig avrennings mulighet. Uten tett skap med avrenning til sluk/avløp er det fare for vannskader ved en eventuell lekkasje. (TG-3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak:
1. Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
2. Anlegget bør sjekkes av fagperson.
3. Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak, men forandrer ikke tilstandsgraden. (TG-3)

Konklusjon:
Det er ukjent om det er sluk i rom med fordelerstokk (vedbod). Ytterligere undersøkelser må gjennomføres når rommet er tømt. Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger av kobber.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Sikringsskap med automatsikringer i gang (1. etg) og egen sikringsskap med kurs til el-bil lader i garasjen.

Det er fremlagt dokumentasjon på følgende:
-Til kobling av avtrekksventilasjon (loftsvifte), utført av Elektro Team AS, 03.10.2023
-Montering av el-bil lader, utført av Eltera Skagerrak AS, 10.01.2023
-Utbedringer etter el-kontroll, utført av Eltera Sør AS, 24.08.2021.
-Ny kurs til varmepumpe, utført av Eltera Sør AS. 19.10.2020.
-Oppgradering av våtrom, utført av El-vis Elektro AS, 06.09.2020

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

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

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpen er fra 2020.

När var siste service på anlegget?	

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

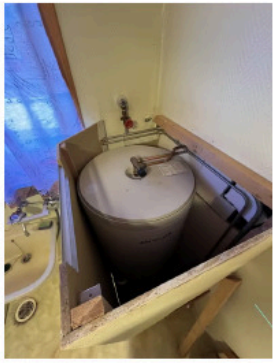


Oppsummering av varmesentral	TG-1

Varmepumpen fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

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

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei



Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Lekkasjesikret med avrenning til sluk.

6.24 Ventilasjon

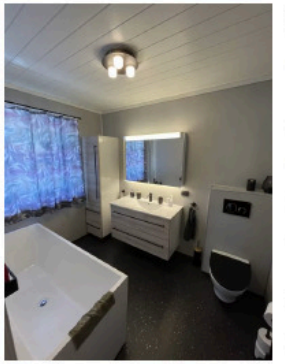
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

6.25 Våtrom: Bad (1.etg)





Overflate

Beskrivelse av overflate	

Våtrommet er kledd med våtromsplater på vegg og vinylbelegg på gulv, samt malt takpanel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Våtrommet er oppgradert i 2020, opplyser eier.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Avvik:
1. Fallforhold (ca. 4mm) tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone, og det er ikke fremvist egen analyse.



Anbefalte tiltak overflater

Tiltak:
1. Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved manglende analyse kan det vurderes lekkasjestopper som en ekstra sikkerhet (endrer ikke TG).

Konklusjon:
Fare for vanninntrengelse mot tilstøtende rom anses som liten på grunn av god oppkant ved terskel (over 40mm).

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-0

Det er ikke påvist avvik i tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Våtrommet er utstyrt med vegghengt toalett, badekar og servant med tilhørende innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-0

Sanitærutstyr fremstår med normal slitasjegrad.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet er ventilert via boligens sentrale avtrekksventilasjon (loftsvifte).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig til-luft ved dør eller annen løsning.

Fuktmåling

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

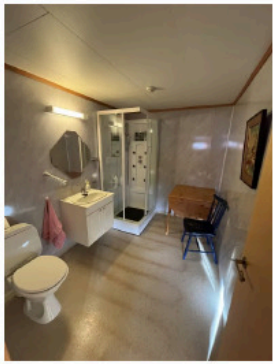
Oppsummering av fukt — TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad (kjeller)

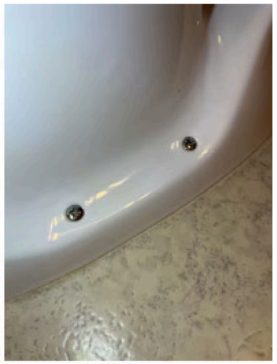


Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er kledd med eldre våtromsplater på vegg, vinylbelegg på gulv og takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — TG-2

Det er registrert godt fall til sluk (ca. 57mm) og ingen skader.
Våtrommet er fra byggeår cirka, og tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder. Gjenværende levetid er usikkert.





Anbefalte tiltak overflater

Konklusjon:
Våtrommet fungere med dagens tilstand, men på bakgrunn av alder er gjenværende levetid usikker (spesielt ved bruksendringer). Rommet står ovenfor en renovering, men når dette blir nødvendig er ukjent.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-3

Avvik:
1. Sluk er ikke tilgjengelig og er umulig å besiktige og å renholde. (TG-3)
2. Tegn til utette rørgjennomføringer er oppdaget i våtsone (under servant).
3. Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak:
1. Sluk må gjøres tilgjengelig. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å konstatere tilstanden. (TG-3)
2. Vær varsom ved eventuell fortsatt bruk - spesielt ved økt/endret belastning.
3. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Konklusjon:
Våtrommet fungere med dagens tilstand, men på bakgrunn av alder er gjenværende levetid usikker (spesielt ved bruksendringer). Rommet står ovenfor en renovering, men når dette blir nødvendig er ukjent.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Våtrommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og servant med tilhørende innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet er ventilert via boligens avtrekksventilasjon (loftsvifte).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig til-luft ved dør.

Fuktmåling

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

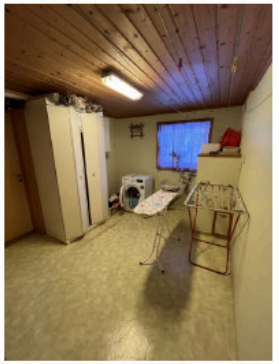
Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot lekkasjesone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (13,3 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Vaskerom (kjeller)

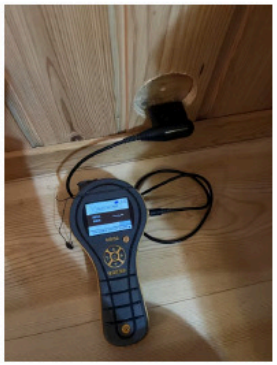


Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet er kledd med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger, samt takpanel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu egnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei







Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Rommets overflater bærer preg av alder og slitasje. Det er målt god fall til sluk.

Avvik:
Skjøtene i tapetet er ikke tette.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak:
Det anbefales å utbedre eller erstatte overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Plastsluk.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**

Avvik:
1. Det er registret større sprekker i vinylbelegg flere steder. (TG-3)
2. Forventet brukstid på vinylbelegg er halvert.
3. Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak/konklusjon:
Gulvbelegg har større sprekker og opprettholder dermed ikke funksjonen som tettesjikt.
Gulvbelegg må skiftes og arbeidet må dokumenteres.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**10 000 - 50 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med en utslagsvask i plast og opplegge for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Avvik:
Blandebatteriet er fra byggeår og levetid er utgått.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak/konklusjon:
Blandebatteriet fungerer på befaringsdagen, men er av en slik alder at skader plutselig kan oppstå.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet er ventilert via boligens avtrekksventilasjon (loftsvifte).

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder.

Gulv: Parkett, belegg
Vegger: Malte overflater, malt tapet, tapet, panel.
Tak: Malte overflater, malt panel, panel, takess.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

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

6.29 Øvrig: Radon

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig TG-2

Eier informerer om at en radonmåling er utført, men det finnes ingen dokumentasjon på målingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør, om mulig, innhentes dokumentasjon på målinger eller det bør utføres nye målinger.

6.30 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje tilknyttet bolig via svalegang. Oppført på støpt dekke med ringmur. Vegger i bindingsverk av tre og kledd med liggende panel. Ukjent om konstruksjonen er isolert.
El-bil lader med egen jordfeilbryter.
Leddet garasjeport i stål.

Oppsummering av øvrig TG-1

Garasjen er i god stand, men normalt vedlikehold må påregnes.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

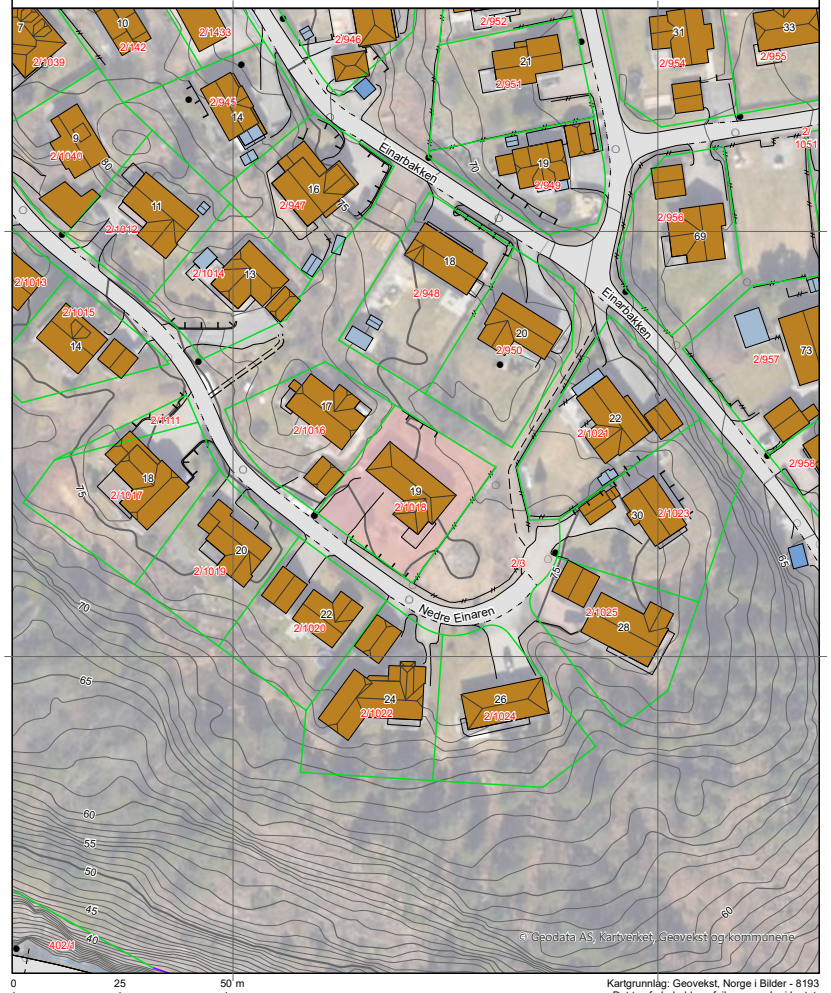
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/1018/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2025



0 25 50 m

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

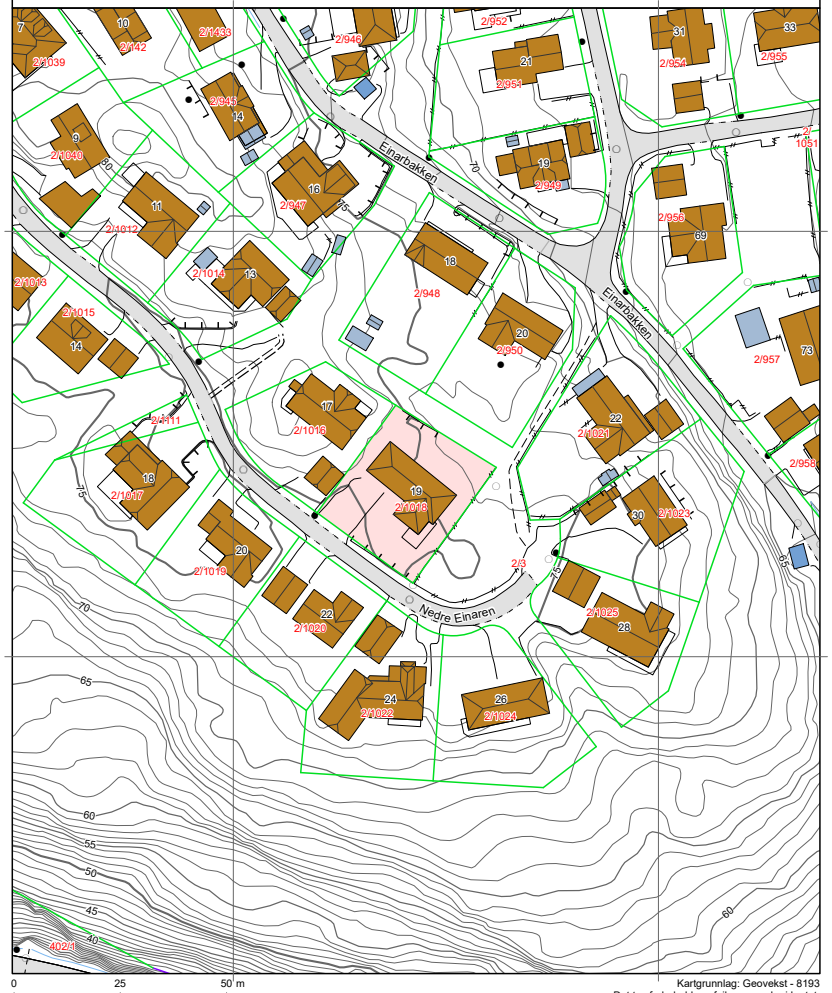
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/1018/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0260/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Einaren 19 3744 SKIEN

Betegnelse: Gnr 2, bnr 1018 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no