

Ollegata 3



Velkommen til

Ollegata 3



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

SKIEN – GRÅTEN

Enebolig i barnevennlig og rolig område. Garasje og pent opparbeidet tomt.

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 600,-
Totalpris	3 578 600,-
BRA-i	140 kvm
Totalt BRA	173 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1921

Megler	Jonas Pettersen
Telefon	464 58 071
E-post	pettersen@nordvikbolig.no


3





Kort fortalt

- Eiendommen ligger i et godt etablert, rolig og barnevennlig område, på Gråten. Det er kort vei til skoler, barnehager, turområder, Herkules idrettsanlegg, Sykehuset Telemark og dagligvareforretninger som f.eks. MENY Gråtenmoen.

- Sentral beliggenhet på Gråten i godt etablert, rolig og barnevennlig område
- Garasje med god lagringsplass.
- Bolig med stort potensiale
- Flat og fin kvadratisk tomt på 647 kvm. som er pent opparbeidet og solfylt.

Arealer og innhold

BRA-i:	140 kvm
BRA-e:	33 kvm
Totalt BRA:	173 kvm
TBA:	49 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Vindfang, kontor, bad, kjøkken og stue
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 49 kvm. Terrasser og balkong

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Trapperom, bad, vaskerom og 3 soverom.
Total BRA: 70 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.


Stue
Kjøkken
Terrasse
Bad
Rom
Gang
Entré
Terrasse
Veranda
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


Soverom
Vaskerom
Soverom
Gang
Gang
Hovedsoverom
Bad
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.








Far!



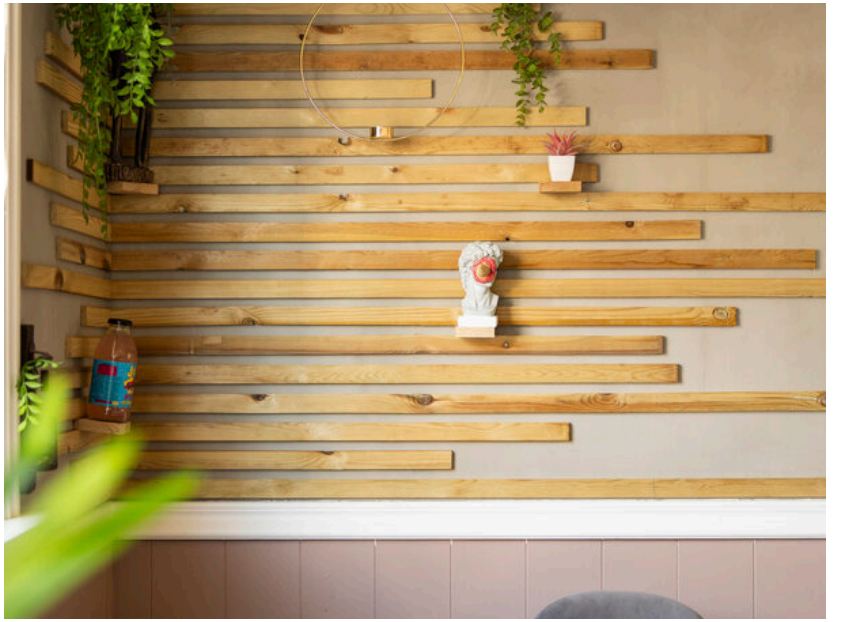

FIRELIGHTERS




BAR
























SAMSUNG




Far!
LIGHTERS


TIANIA











Informasjon

Ollegata 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0065/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ollegata 3, 3732 SKIEN
Gnr 300, bnr 3120 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Jan Erland Lunde

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
107 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 597 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1921

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 140 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 173 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Vindfang, kontor, bad, kjøkken og stue
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 49 kvm. Terrasser og balkong

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Trapperom, bad, vaskerom og 3 soverom.
Total BRA: 70 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Innhold

1. etasje: Vindfang, kontor, bad, stue og kjøkken.
2. etasje: Trappegang, vaskerom, bad og 3 soverom.

Garasje.

Standard

Gang
Inngangspartiet er overbygget og gir et godt inntrykk av eiendommen med trivelig terrasse. Gangen har garderobe med speilskyvedør, og god plass til sko i skohylle.

Stue
Stuen er stor og innbydende med enstavs laminat på gulver og malte plater på vegger. Midt i rommet er det montert en moderne vedovn, videre er det også montert
nyere varmepumpe for oppvarming. Stuen har god plass til større sittegruppe og stuebord.

Kontor
Boligen har kontor i 1.etg. Kontoret forenkler muligheten til å jobbe hjemmefra. Rommet har plass til kontorpult og annet nødvendig tilbehør. Rommet ligger med inngang fra stuen.

Kjøkken
Kjøkkenet er stort og trivelig med pen tradisjonell innredning.
Kjøkkeninnredningen er fra 1994, og har montert benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Fliser under overskap. Innredningen har god plass til lagring i skap og skuffer. Frittstående komfyr er ventilert via ventilator til yttervegg. Rommet har god plass til et større spisebord. Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til terrasse.

Bad/ Vaskerom
Eiendommen har bad i hver etasje, samt praktisk separat vaskerom i 2.etg.

Bad 1.etg. ble oppgradert i 2015 og har flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og malt panel i himling. Rommet inneholder servant med innredning, vegghengt toalett og dusjkabinett.
Bad 2.etg. er et romslig og pent bad fra 2006 praktisk plassert i soveroms avdelingen. Rommet har et stort hjørnekar, dusjkabinett, servant på innredning og kverntoalett. Badet har flis på gulver med varmekabler, og fliser på vegger.

Praktisk separat vaskerom i 2.etg. Rommet har vinylbelegg fra 2016, over trekonstruksjoner og plater. Veggflater med malt panel, og malt panel i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Eneboligen har tre gode soverom, alle rommene er i andre etasje.

Parkering

Parkering i garasje og på biloppstillingsplass ved inngangsparti.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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:

Bolig er oppført i 1921 over to etasjer med kjeller/krypkjeller. Grunnmur er oppført i naturstein og lettklinkerblokker på tilbygg mot øst. Veggkonstruksjon på opprinnelig bolig, er sannsynligvis satt sammen med deler som er av laftet tømmer, og reisverk som gjenspeiler standarden på oppføringstidspunktet. Tilbygg er oppført i bindingsverk etter standard for byggeår. Boligen er isolert med 100 mm. mineralull og er kledd med stående panel.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon
- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkong
- Utvendige trapper
- Etasjeskille
- Radon
- Pipe og ildsted
- Rom under terreng
- Krypkjeller
- Innvendige trapper
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundament
- Terrengforhold
- Utvendige vann og avløpsledninger
- Overflater vegger og himling
- Overflater gulv
- Våtrom 1.etg
- Kjøkken
- Våtrom 2.etg

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Nedløp og beslag

- Vinduer mot vest
- Etasjeskille / gulv mot grunn - kjøkken.
- Vaskerom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 685,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, vann og avløp, renovasjon og feiegebyr.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 860 971,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 443 885,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 647 kvm (Eiertomt)
Flat og lettstelt eiendomstomt med gode solforhold fra morgen til kveld. Tomten strekker seg rundt hele boligen og er pent opparbeidet med plen og diverse

prydbusker. Hekk i tomtegrense og er perfekt for aktiviteter for store og små. Fra garasje er det kort og enkel adkomst til boligen.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en fin og skjermet beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Gråtenmoen. Boligen ligger fritt til med gode- sol og utsiktsforhold. Fra boligen er det kort avstand til skoler, barnehager, matbutikker, Sykehuset Telemark, Herkules kjøpesenter, Skien Fritidspark m.m. Gode bussforbindelser til både Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Gimsøy barnehage - 0,7 km
Klosterskogen barnehage - 0,9 km
Gråtenmoen barnehage - 1,1 km

Skoler:
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl) - 1,8 km
Gimsøy skole (8-10 kl) - 0,7 km
Hjalmar Johansen vgs. - 1,4 km
Skien videregående skole - 1,6 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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanen avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Flomfare

Datert 02.05.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra en eiendommen 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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er klassifisert i kulturminnevernplanen. Kulturminner: K. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen før igangsetting.

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.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 108 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2025

Ansvarlig megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ollegata 3

Ollegata 3

Nabolaget Minde/Gråten - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.)	322 elever, 18 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Moflata skole (1-7 kl.)	445 elever, 22 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Lunde barneskole (1-7 kl.)	461 elever, 26 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	382 elever, 21 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Hjalmar Johansen vgs.	75 elever	17 min 🚶 1.5 km
Skien videregående skole	1100 elever, 40 klasser	18 min 🚶 1.6 km

Offentlig transport

Olaf Ryes gate	Linje M2, M2N	4 min 🚶 0.3 km
Skien stasjon	Linje RE11, RX11, R55	9 min 🚗 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp		48 min 🚗

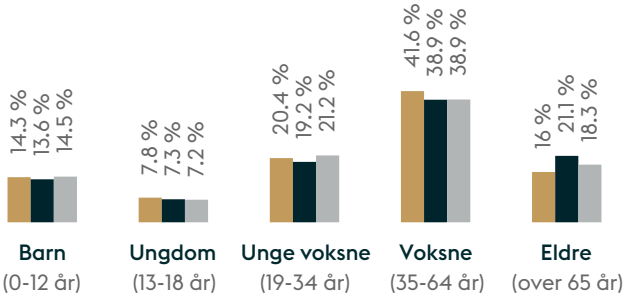
Barnehager

Gimsøy barnehage (1-5 år)	64 barn	11 min 🚶 0.9 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år)	60 barn	12 min 🚶 1.1 km
Klosterskogen barnehage (1-5 å...	47 barn	13 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Meny Saga	7 min 🚶
Rema 1000 Gimsøy	7 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde/Gråten	911	412
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Gjemsøsletta	10 min
Gimsøy skole - gymsal	10 min
SATS Klosterøya	16 min
HEIA Treningssenter	19 min

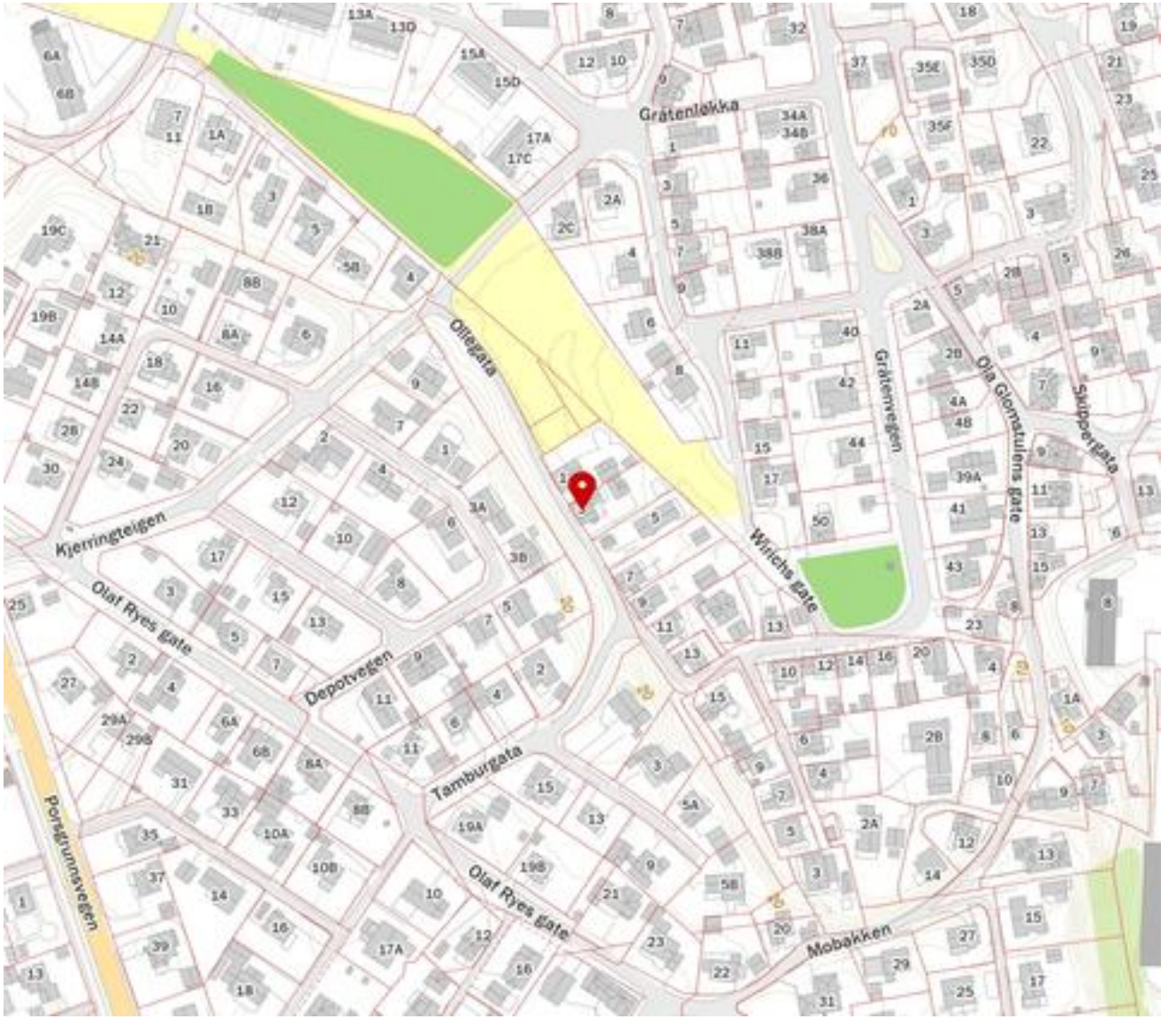
«Et sentralt og fint sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



FINN

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ollegata 3 , 3732 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 3120

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1020 **Referansenummer:** MV3097

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert 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 av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig er oppført i 1921 over to etasjer med kjeller/krypkjeller.
Grunnmur er oppført i naturstein og lettklinkerblokker på tilbygg mot øst.
Veggkonstruksjon på opprinnelig bolig, er sannsynligvis satt sammen med deler som er av laftet tømmer, og reisverk som gjenspeiler standarden på oppføringstidspunktet. Tilbygg er oppført i bindingsverk etter standard for byggeår. Boligen er isolert med 100 mm. mineralull og er kledd med stående panel.

Taket på hovedbygget er ett åstak, undertak av over og underliggende bordkledning. Tetting over undertak er ukjent, men mye brukt var asfaltpapp, sløyfer og steinlekter. Taktekking er dobbeltkrommet betongstein.
Tilbygget er gjenlukket saltak, taket er plassbygget med taksperrer, undertak av rupanel, tettet med asfaltpapp , sløyfer og steinlekter. Tekket med betongstein.
Etasjeskiller er et trebjelkelag oppført etter byggetidens standard på dimensjon og bæreevne.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Boligen bærer preg av dagens bruk og noe etterslep av normalt vedlikehold.
Enkelte bygningsdeler har oppbrukt sin funksjonstid, og må anses for å være utskiftnings klare etter avhendingsloven 2022 og NS 3600.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Taket er besiktiget fra bakken, da det ikke var stige som var tilrettelagt for å komme seg opp på taket. Taket bør derfor besiktiges før kjøp, hvor det anbefales å ta med en fagperson som har kjennskap til tak og takarbeid.
Nedløp og renner av pulverlakkert stål, med ukjent alder.

Takets skorstein er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligger skader på beslag rundt pipe og andre gjennomføringer i takflaten, som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket har en hellingsgrad på ca. 30 grader, og skal etter gjeldende krav ha snøfangere for sikker adkomst og ferdsel på vei.

Opprinnelig bygg antas å være oppført i laftet tømmer, senere lektet ut og kledd med stående tre kledning.
Tilbygg mot øst (kjøkken) er oppført i bindingsverk, isolert med byggetidens mineralull, utvendig kledd med stående trepanel.

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med åser, og over/underliggere som undertak. Uinnredet kaldtloft uten bordgulv, og adkomst fra luke i 2. etasje, uten nedfellbar stige.

Kaldtloftet er ventilert med ventiler på gavlvegg.

Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og utside. Vinduene er satt inn i 1989 til 98.

Ytterdør med glass, ukjent alder. Malt utførelse innvendig og utvendig, god funksjon. Ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen.
terrassedør med 2-lags glass produksjonsår 2023.

Terrasse på ca. 49 kvm. opplagret på søylepunkter og boligens yttervegg. Terrassen har bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke og terrassegulv av impregnert terrassebord.
Rekkverk av tre og stående rekkverksbord.

Utvendig trapper 2.stk. av tre. Trappene fremstår som værslitte.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Vindfang: Fliser på gulv med gulvvarme, malte panelplater MDF på vegger, panel i himling med downlights, skyvedørsgarderobe. Liten bod i tilknytning til vindfang med sikringsskap.
Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i himling med downlights.
Kontor: Laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i himling.
Stue: Laminat på gulv, malte plater på vegger, panel i himling med downlights, og Vedovn.
Bad: Fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegger, panel i himling med downlights.
Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater, brystningspanel på vegger, og panel i himling.

2. etasje:
Trapperom: Heltregulv, malte plater og tapet på vegger, malt panel i himling, og trapp.
Soverom: Laminat på gulv, malt panel på vegger, og malt panel i himling.
Mellomgang: Heltregulv, Malt panel på vegger, malt panel i himling med downlights.
Soverom: Parkett på gulv, panel på vegger (halv tømmer), malte plater, og malt panel i himling med downlights.
Vaskerom: Belegg på gulv, malt panel på vegger, panel i himling, mekaniskavtrekk. Opplegg for vaskemaskin og skyllekum.
Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Bad: Fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegg, og panelplater i himling med downlights.

Etasjeskiller i opprinnelig boligen er et trebjelkelag fra byggeår.
Isolert i senere tid med mineralull, noe gjenstående arbeid.
Tilbygg mot øst har ett trebjelkelag i konstruksjonsvirke, normalt dimensjonert etter dets byggeår. Bjelkelaget er isolert med mineralull.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.
Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom.

Pipen har skader på loft fra sot og fukt, disse virker å være gamle.
Pipen er blitt rehabilitert med røykrør av stål i senere tid. Det er ikke opplyst når rehabiliteringen er blitt utført, men den er lett synlig ved inspeksjon.

Boligen har en kjeller med lav himlingshøyde. Rommet er ikke areal målt.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Tilbygg mot øst har en krypkjeller med lav himlingshøyde, rommet er ikke areal målt.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drensrør), kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Innvendige dører er malte fyllingsdører av nyere dato, ukjent fra når.
Normal brukslistasje.
Dør inn til kjøkken har glasspeil.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Flis på gulv og flis på vegger, panel i himling, med innfelte downlights.
Elektrisk gulvvarme.
Servantskap med glatte fronter, og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann.
Speil med lys over servant.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Badet har manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i
forhold til tetthet og forventet levetid.
Det blir registrert membran i sluk.

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, noe nedsatt funksjon på avtrekket befaringsdagen.

Tilstøtende konstruksjoner er av laftet tømmer, og kledd på utsiden med plater eller panel.
Det eksisterer ikke tegninger som viser målsetting/konstruksjons oppbygging utover observasjonene.
Det er foretatt fuktsøk på vegg bak dusjkabinett uten å finne unormale verdier.

Vaskerom:
Vaskerommet har gulv med belegg, og tilstrekkelig oppbrett på vegg og dør, vegger med malt panel, himling med malt panel.
Vaskerommet har sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin, skyllekum og mekanisk avtrekk på yttervegg.
Vaskerom med malt panel på alle vegger.
Himling av malt paner, ingen skader registrert.

Belegg på gulv som er klemt under klemring i sluket av plast. Gulvet fremstår som flatt, med lokalt nedsenket sluk på ca. 15 mm.
Belegget har oppbrett mot tilstøtende vegger på ca. 6 cm og opp på dør terskel. Lekasjevann vil renne ned i sluk.
Det blir registrert membran i sluk og ved gjennomføring på gulv under utslagskum.
Vaskerommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk på yttervegg, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt

Bad 2. etasje:
Bad oppført under teknisk forskrift 1997 -2010:

Bad med fliser på gulv og vegger, malt panel i himling innfelte. Downlights, elektrisk gulvvarme.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.
Det blir registrert membran i sluk.

Målt fukt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter og glass fronter på to av overskapene.
Laminert benkeplate med fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin.
Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap, uten noen form for avvik eller tegn til fukt i gulv.

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller er av plast. Stoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alder.

Boligens vannrør er av rør i rør system og er delvis skjult i konstruksjonen. Fordelerskap i kjeller/ krypkjeller, har avrenning til gulv uten sluk.
Vannrør til kjøkken er av kobber.
Vannrør i kjeller av kobber er uisolerte.

Ved test på bad og bruk av to installasjoner samtidig ble det ikke registrert trykk fall.

Alle avløpsledninger/føringer inne i boligen er oppdatert, under oppussing av kjøkken og bad.
Eier forteller at toalettet i 2. etasje har avløpsrør med liten dimensjon, det er derfor etablert kvern og pumpe ut fra toalettet.
Lufting av avløp ble ikke registrert over tak, Vakuumventil er registrert i benkeskapet på bad i 2. etasje.
God avrenning fra bad og kjøkken, ved funksjonstesting på befaringsdagen.

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe i mellomgang, produksjonsår 2015 .
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller, gulv er av betong og har ikke sluk.

El-anlegg:
Manglende dokumentasjon tilsier at en utvidet kontroll bør gjennomføres.
Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert på bod i vindfang 1. etasje.
Det er varmekabel i hall, og på badene.
El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Brannsikkerheten er ivaretatt etter bestemmelser og krav i NS3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Her må det antas på generelt grunnlag, siden eiendommen ligger ved marint elveleie, og byggegrunnen vil derfor bestå av jord og leirmasser.
På 1900-tallet (oppførings tidspunktet) var det ikke vanlig å legge drenering langs natursteinmurene.

Det er synlig kontrollert bortføring av takvann ned i grunn.

Dreneringen bør ses i sammenheng med forholdene i rom under terreng og krypkjeller.
Grunnmursplast er ikke benyttet.
Natursteinsmur ca. 400 mm. tykkelse, som er fuget med betong fra byggeår.
Grunnmuren er fundamentert på lokale løsmasser, som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Tilbygg mot øst har lettklinkerblokker 250 mm. med pusset utside.
Sannsynlig fundamentert på såleblokk med lokale løsmasser. Dette er ikke dokumentert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det ber ikke forelagt tegninger fra kommunens arkiv for dette bygget.

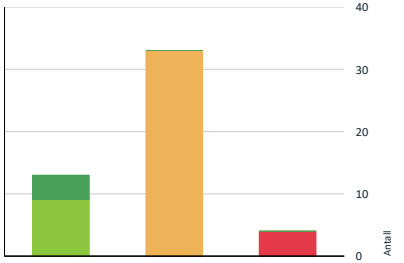
Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

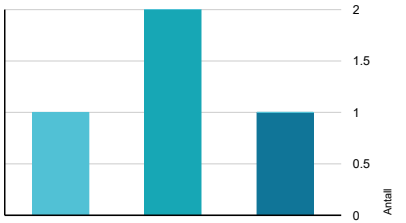
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

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

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Deformasjoner i nedløp kan komme av frostspreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer - mot vest Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Tettepakninger er slitte og har redusert funksjon, Årsaken til dette er vanligvis fukt som blir liggende over pakning i lengre tid, spesielt på vinter.
Antydning til svertesopp i organiske materialer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn -kjøkken Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder i undertak, og konstruksjon ved pipe gjennomføring.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Utvendige trapper av tre fremstår som værslitt og trenger vedlikehold.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det blir observert noe åpne sprekker mellom gulv av laminat og dørterskler.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er avvik:

Det blir registrert tegn til borebiller i synlig treverk mot grunn. Bunnsvill ligger direkte ned på betonggulv og får derfor ett kapillært oppsug fra tilstøtende materiale, det blir ikke registrert bruk av svillemembran.

Kjelleren har få eller ingen ventiler.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er avvik:

Benyttet materiale og innfesting av denne kan ikke anbefales.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Ingen åpenbare mangler ble registrert, manglende dokumentasjon tilsier at en utvidet kontroll bør gjennomføres.
Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert på bod i vindfang 1. etasje.
Det er varmekabel i hall, og på badene.
El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fet er terrengfall på vest side av boligen, fra terrengfallet til boligen er det ca. 4 meter med vei og grøft.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet utenfor dusnisjen fremstår som flatt, og lekasjevann vil renne til sluk først ved ett vannspeil på gulvet.
Eier har etablert spalte under skyvedør skinne slik at lekasjevann lekasjevann utenfor dusnisjen kan renne mot sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det kan ikke bekreftes at det er benyttet mansjetter rundt gjennomføringer i vegg, dette kan øke risikoen ved lekkasje for at vann trenger inn bak membranen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

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

Flisfuger under badekar er noe oppsprukket.

Vindu er plassert i våtsone for badekar.
Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra badekar og ut på hver side for dette.
Fritt vann må brukes med forsiktighet. Direkte påføring av vann på materialer som ikke er fuktbestandig kan medføre svelling, svertesopp og forråtnelse over tid.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt, bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygg mot øst har ukjent oppførings tid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakken, da det ikke var stige som var tilrettelagt for å komme seg opp på taket. Taket bør derfor besiktiges før kjøp, hvor det anbefales å ta med en fagperson som har kjennskap til tak og takarbeid.

Årstall: 1995 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Da taket ikke fysisk er besiktiget oppfordres det til at dette blir utført, helst av en fagperson. Ferdsel på tak krever kunnskap og god sikkerhet.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av pulverlakkert stål, med ukjent alder.
Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål er 25-35 år

Takets skorstein er kun observert fra bakkenivå, da adkomst ikke var tilrettelagt med stige til formålet på befaringsdagen. Vurderingen er begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligger skader på beslag rundt pipe og andre gjennomføringer i takflaten, som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket har en hellingsgrad på ca. 30 grader, og skal etter gjeldende krav ha snøfangere for sikker adkomst og ferdsel på vei.

Det er krav til stige og platform, for feiers adkomst. Stige er observert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Deformasjoner i nedløp kan komme av frostspreng.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør etableres for å øke personsikkerheten ved ferdsel. Fare for ras vil oppstå når takfallet er over 27 grader.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimat er for nødvendige snøfangere, innfestnings material, stilas eller annen form for sikkerhet ved montering og arbeid.
Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig bygg antas å være oppført i laftet tømmer, senere lektet ut og kledd med stående tre kledning. Tilbygg mot øst (kjøkken) er oppført i bindingsverk, isolert med byggetidens mineralull, utvendig kledd med stående trepanel.

Normal brukstid for trekledning er 40-60 år.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Det registreres værslitt og noe begynnende råte/nedsatt fiberkvalitet i kledningen.

Det er noe nedsatt lufting/luftsirkulasjon ved utvendig lufting av yttervegg, på grunn av utførelsespraksis ved byggetid.

Ved en kommende oppgradering av yttervegger må veggene luftes og musesikres, i henhold til gjeldende byggeregler. Lokale utbedringer/utskiftninger må påberegnes.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med åser, og over/underliggere som undertak. Uinnredet kaldtloft uten bordgulv, og adkomst fra luke i 2. etasje, uten nedfellbar stige.

Kaldtloftet er ventilert med ventiler på gavlvegg.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder i undertak, og konstruksjon ved pipe gjennomføring.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det blir observert vepsebol (skadedyr), som kan føre til skader på organiske materialer over tid. Det bør forsøkes å tette tilgang for veps inn på loft.

God ventilering, vil hindre varmluft å kondensere på undertak og bærende konstruksjoner. Manglende diffusjonssperre på varm side av himling, øker faren for kondensering på kaldtloft.







Ikke bekymringsverdige fuktforhold i bærende konstruksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

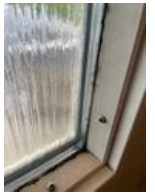
Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og utside. Vinduene er satt inn i 1989 til 98.
Normaltid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.





Vindu på bad, 1. etasje.

TG 3 Vinduer - mot vest

Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og utside. Vinduene er satt inn i 1978 - 89.
Normaltid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tettepakninger er slitte og har redusert funksjon, Årsaken til dette er vanligvis fukt som blir liggende over pakning i lengre tid, spesielt på vinter. Antydning til svertesopp i organiske materialer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Bedre ventilering vil hindre fukt å kondensere på vinduene. Fukt på glass og karmer bør fjernes ved jevne mellomrom, når dette forekommer.

Kostnadsestimat:
Estimat for å bytte vinduer som preges av høy alder, skader/syndromer på råte, og værslitasje. Spesielt utsatt er vinduene som vender mot vest.
Estimatet må ikke sammenlignes med ett pristilbud fra en profesjonell utførende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Ytterdør med glass, ukjent alder. Malt utførelse innvendig og utvendig, god funksjon. Ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen.

Døren trenger en ny dørvrider.

Årstall: 1998 **Kilde:** Andre opplysninger: Erfaringsmessig vil denne døren være satt inn etter 1990-tallet. det foreligger ikke noen spesifikasjoner som kan bekrefte produksjonsår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



TG 1 Dører - terrassedør

Terassedørene har 2- lags glass, dørene er av tre.
Ingen skader utover vanlig bruksslitasje etter ca. 2 års bruk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 49 kvm. opplagret på søylepunkter og boligens yttervegg. Terrassen har bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke og terrassegulv av impregnert terrassebord.
Rekkverk av tre og stående rekkverksbord. Rekkverkshøyde er 0,80 meter.

Terrassen fremstår som værslitt og trenger vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassen er værslitt, det må påberegnes oppgradering innen 3-6 år. Det vil da være naturlig å endre rekkverkshøyde til gjeldende forskrift på 0,90 m.





TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapper 2.stk. av tre. Trappene fremstår som værslitte, og bør oppgraderes samtidig som resten av terrassen.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Utvendige trapper av tre fremstår som værslitt og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Utvendige trapper av tre er værslitt, det må påberegnes oppgradering innen 3-6 år. Det vil da være naturlig å endre rekkverkshøyde til gjeldende forskrift på 0,90 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater har naturlig slitasje etter bruk, siste oppgraderingen av overflater er ikke opplyst..

1. etasje:
Vindfang: Fliser på gulv med gulvvarme, malte panelplater MDF på vegger, panel i himling med downlights, skyvedørsgarderobe. Liten bod i tilknytning til vindfang med sikringsskap.
Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i himling med downlights.
Kontor: Laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i himling.
Stue: Laminat på gulv, malte plater på vegger, panel i himling med downlights, og Vedovn.
Bad: Fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegger, panel i himling med downlights.
Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater, brystningspanel på vegger, og panel i himling.

2. etasje:
Trapperom: Heltregulv, malte plater og tapet på vegger, malt panel i himling, og trapp.
Soverom: Laminat på gulv, malt panel på vegger, og malt panel i himling.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Mellomgang: Heltregulv, Malt panel på vegger, malt panel i himling med downlights.
Soverom: Parkett på gulv, panel på vegger (halv tømmer), malte plater, og malt panel i himling med downlights.
Vaskerom: Belegg på gulv, malt panel på vegger, panel i himling, mekaniskavtrekk. Opplegg for vaskemaskin og skyllekum.
Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Bad: Fliser på gulv med gulvvarme, fliser på vegg, og panelplater i himling med downlights.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppforing.

Målte verdier:
1. etasje:
Ved enkel nivellering av Stue og gang, registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom mot øst, registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene på bjelkelaget på byggetidspunktet. setninger, tørk etter oppforing.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det blir observert noe åpne sprekker mellom gulv av laminat og dørterskler.

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

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet.
Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer.
Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn -kjøkken

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene på bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppforing.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 80 mm. over hele rommet og ca. 29 mm. over 2 meter.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er noe uklart hvorfor etasjeskiller har så store avvik, da dette ikke kommer like godt frem i 2. etasje. Avvikene er lett synlig på kjøkken.

Undersøkelser av bjelkelag i krypkjeller og fuktmåling, viser ingen forhøyede verdier utover det som kan forventes.
Det anbefales at det blir utført yttligere undersøkelser av bjelkelag og grunnfundamenter, for å finne en årsak.
Kostnader på en slik kontroll må avtales og tiltakstype må bestemmes etter disse vurderinger. Estimatet er kun for en besiktelse og tiltaksforslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling av bunnsvill for bjelkelag. Målt verdi 12,5 %

TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen har skader på loft fra sot og fukt, disse virker å være gamle. Pipen er blitt rehabilitert med røykrør av stål i senere tid. Det er ikke opplyst når rehabiliteringen er blitt utført, men den er lett synlig ved inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipens overflate med fuger og utvendig puss bør oppgraderes på loft.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



Pipe på loft.



Ved inspeksjon i sotluke, stue i 1. etasje kommer rehabilitering med stålrøret tydelig frem.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom med lav himlingshøyde. Arealet av rom under terreng har ikke målbart areal. Gulv av betong fra byggeår, ukjent kvalitet. Vegger er av naturstein blokker ca. 400 mm. tykkelse.
Romhøyden er målt fra ca. 1,40 til 175 meter.
Stubbeloftshimling med flere synlige gulvbjelker, isolert med 200 mm. mineralull, i senere tid. Noe gjenstående arbeid.

Rom med lav himlingshøyde og manglende ventilering regnes for å være en risikokonstruksjon. Krypkjeller er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drensrør), kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren, sammen med andre tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Det blir registrert tegn til borebiller i synlig treverk mot grunn. Bunnsvill ligger direkte ned på betonggulv og får derfor ett kapillært oppsug fra tilstøtende materiale, det blir ikke registrert bruk av svillemembran.

Kjelleren har få eller ingen ventiler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør etableres flere ventiler i ytterveggene for god luftsirkulasjon. Erfaringsmessig vil høy luftfuktighet øke levevilkårene for skadedyr, sopp og mugg, på organiske materialer.

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Tilbygg mot øst, er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker 250 mm. tykkelse, og utvendig pusset. Gulv av betong.
Høyde mellom gulv og bjelkelag av konstruksjonsvirke, er ca. 1,40 meter.
Adkomst til krypkjelleren er via en luke i grunnmur, på nord side av boligen.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering, men boligen har naturlig svakt fall som leder fuktighet bort. Etablering av drenering (drenerende masser og drensrør), kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak.

Ved bruk av fuktmåler, måles en vektprosenten av fukt i organiske materialer, målt verdi 12,1 % på befaringsdagen.
Ved trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng), må fuktinnholdet være lavere enn 15 % vektprosent, dette for å forhindre soppangrep, skadedyr og forråtnelse.

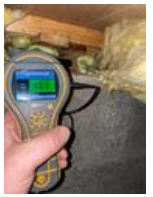
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er avvik:

Benyttet materiale og innfesting av denne kan ikke anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Andre tiltak:

Materialvalget som er benyttet i stubbeloft er ikke fuktbestandig. De har ikke rette forutsetninger, for å tåle påkjenninger som er i en krypkjeller.
Innfesting er ikke tilfredsstillende, det må påberegnes en oppgradering av forholdene.
Anbefalinger er asfaltplater med tapede overganger, plate skjøter, og klemlekter av impregnert tre over skjøter.

Flere ventiler i grunnmur bør settes inn.





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører av nyere dato, ukjent fra når. Normal bruksslitasje.
Dør inn til kjøkken har glasspeil.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flis på gulv og flis på vegger, panel i himling, med innfelte downlights.
Elektrisk gulvvarme.
Servantskap med glatte fronter, og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann.
Speil med lys over servant.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling lutet overflatebehandling.
Ikke registrert "bom" (hol lyd når du banker på flisene, som kan indikere at vedheftet mellom fils og lim, eller limet har løsnet fra underlaget).
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdene tilsier at dette baderommet kun må benyttes med dusjkabinett, eller annen fysisk skille som hindrer fritt vann å komme til dør, og materialer som vil få fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Fallet på gulvet fra dør til sluk, er under kravet satt i byggeforskriften.

Gulvet utenfor dusnisjen fremstår som flatt. Lekasjevann vil ikke renne til sluk før det er ett vannspeil på gulvet.

På grunn av belistning av dørterskel, og manglende dokumentasjon, kan det ikke bekreftes at topp tettesjikt går 25 mm. opp på terskel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet utenfor dusnisjen fremstår som flatt, og lekasjevann vil renne til sluk først ved ett vannspeil på gulvet.
Eier har etablert spalte under skyvedør skinne slik at lekasjevann lekasjevann utenfor dusnisjen kan renne mot sluk.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det blir registrert membran i sluk.

Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran under servant, på grunn av innredning og dekkelokk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det kan ikke bekreftes at det er benyttet mansjetter rundt gjennomføringer i vegg, dette kan øke risikoen ved lekkasje for at vann trenger inn bak membranen.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ingen skader utover normal bruksslitasje blir observert på innredning. Innredningen fremstår i god stand.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







Synlig og godkjent løsning med hull som synliggjør lekasjevann fra sisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, noe nedsatt funksjon på avtrekket befaringsdagen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende konstruksjoner er av laftet tømmer, og kledd på utsiden med plater eller panel.
Det eksisterer ikke tegninger som viser målsetting/konstruksjons oppbygging utover observasjonene.

Det er foretatt fuktsøk på vegg bak dusjkabinett uten å finne unormale verdier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppført under teknisk forskrift 1997 -2010:
Bad skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk, for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.
Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.
Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt.
Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malt panel i himling innfelte Downlights.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Flisfuger under badekar er noe oppsprukket.

Vindu er plassert i våtsone for badekar.
Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra badekar og ut på hver side for dette.
Fritt vann må brukes med forsiktighet. Direkte påføring av vann på materialer som ikke er fuktbestandig kan medføre svelling, svertesopp og forråtnelse over tid.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Ved en oppgradering av overflatene på baderommet, vil det anbefales at Byggeforskriftens Preaksepterte for våtrom blir fulgt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet, elektrisk gulvvarme.
Det registreres fall på gulvet fra dør til sluk på 20 mm. avstand ca. 1,50m. Dette er innenfor gjeldende krav.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sprekk i fuger på gulv under badekar bør utbedres.

Elastiske fuger mellom gulv og vegg begynner å miste sin vedheft. Dette er ikke unormalt at dette skjer over tid, det vil derfor være naturlig å oppgradere disse for å opprettholde funksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det blir registrert membran i sluk. Det er benyttet smøremembran. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Membranen i sluket fremstår som eldre og begynner å bli noe slitt.

Det er generelt vanskelig og konstantere mansjetter/membran under servant, på grunn av innredning og dekkelokk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Tilstandsrapport

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett og badekar, med direkte avrenning til sluk. Grunnen til dette er en fare for at vann kan trenge inn bak tettesjikt på vegg.







Tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg holder ikke dagens krav.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er skader i emaljen på benkeplaten og fukt/slitasjeskader på dører. Det må påberegnes en oppgradering av servantinnredning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet har montert mekanisk avtrekksvifte på yttervegg, denne fungerte ikke/startet ikke på befaringsdagen.

Oppbygging av baderommet med påstøp på eksisterende gulv, gjør at det ikke kan tilrettelegges for luftespalte, med tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg, fra trapperom bak toalett.
Tilstøtende vegger er av reisverk.

Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har gulv med belegg, og tilstrekkelig oppbrett på vegg og dør, vegger med malt panel, himling med malt panel.
Vaskerommet har sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin, skyllekum og mekanisk avtrekk på yttervegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vaskerom med malt panel på alle vegger. Det er ikke membran eller annet tettesjikt i våt sone. Ingen skader ble registrert på befaringsdagen.

Himling av malt paner, ingen skader registrert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

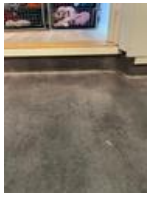
Belegg på gulv som er klemt under klemring i sluket av plast. Gulvet fremstår som flatt, med lokalt nedsenket sluk på ca. 15 mm.
Belegget har oppbrett mot tilstøtende vegger på ca. 6 cm og opp på dør terskel. Lekasjevann vil renne ned i sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.





2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det blir registrert membran i sluk og ved gjennomføring på gulv under utslagskum.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det er ikke fuktbestandig materiale bak utslagskum som er en våtsone, ved en lekkasje i vann eller avløpsvann vil det kunne trenge vann inn i konstruksjonen og skader vil utvikles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tetsjiktet går ikke minimum 25 mm. opp over ferdig gulv.



Vanngjennomføringer i vegg er ikke tette mot tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk på yttervegg, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter og glass fronter på to av overskapene.
Laminert benkeplate med fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.
Integrert oppvaskmaskin.
Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap, uten noen form for avvik eller tegn til fukt i gulv.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluftsspalte ved dør eller ventil på yttervegg.

Tilstandsrapport



Det registreres avtrekk fra ventilator.



Avtrekk er ført ut på yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedvannledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller er av plast. Stoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alder.

Boligens vannrør er av rør i rør system og er delvis skjult i konstruksjonen. Fordelerskap i kjeller/ krypkjeller, har avrenning til gulv uten sluk. Rør i rør systemet er etablert i takt med oppgradering med badene i 2006 og 2015. Vannrør til kjøkken er av kobber.
Vannrør i kjeller er uisolerte. Det er fare for frost og kondensering i kalde rom, og ved mye bruk av vann.

Ved test på bad og bruk av to installasjoner samtidig ble det ikke registrert trykk fall.

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelerskap.



Uisolerte kobberør.

TG 2 Avløpsrør

Alle avløpsledninger/føringer inne i boligen er oppdatert, under oppussing av kjøkken og bad.

Eier forteller at toalettet i 2. etasje har avløpsrør med liten dimensjon, det er derfor etablert kvern og pumpe ut fra toalettet. fra 1. etasje er det normal dimensjon på avløpsrør. Avløpet fungerer som normalt.

Lufting av avløp ble ikke registrert over tak, Vakuumventil er registrert i benkeskapet på bad i 2. etasje.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

God avrenning fra bad og kjøkken, ved funksjonstesting på befaringsdagen.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumventil kan benyttes som sekundærlufting av kloakken.

TG 2 Ventilasjon

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Angitt TG er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller, gulv er av betong og har ikke sluk.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ingen åpenbare mangler ble registrert, manglende dokumentasjon tilsier at en utvidet kontroll bør gjennomføres.
Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert på bod i vindfang 1. etasje.
Det er varmekabel i hall, og på badene.
El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Mangler dokumentasjon på blant annet innstudering av nytt sikringsskap med automatsikringer.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Innmaten i sikringsskap med nye automatsikringer er skiftet, men kan ikke tidsbestemmes da samsvarserklæring for dette ikke er fremvist.

   Samsvarserklæring på " Opplegg stikk til kloakk vifte" 2021.

   Varmekabler i vindfang utført av Elektro 4 AS. 2014

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon på flere oppgraderinger vil det være naturlig med en utvidet el-kontroll. En kontroll vil oppdatere og godkjenne installasjonene etter utførte tester/målinger.

Generell kommentar

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

Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på mange av oppgraderingene etter 1999.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på deler av anlegget, og på grunn av manglende dokumentasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet ved en brann, skal det settes en tilstandsgrad 0 eller 3.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.

Her må det antas på generelt grunnlag, siden eiendommen ligger ved marint elveleie, og byggegrunnen vil derfor bestå av jord og leirmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På 1900-tallet (oppførings tidspunktet) var det ikke vanlig å legge drenering langs natursteinmurene.

Det er synlig kontrollert bortføring av takvann ned i grunn.

Dreneringen bør ses i sammenheng med forholdene i rom under terreng og krypkjeller.
Grunnmursplast var ikke vanlig å bruke på oppførings tidspunktet (ikke oppfunnet). Bruk av grunnmursplast ble mer vanlig fra begynnelsen av 1970-talet.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er ikke kjent om det er eller er blitt lagt drenering i senere tid ved boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Natursteinsmur ca. 400 mm. tykkelse, som er fuget med betong fra byggeår.
Grunnmuren er fundamentert på lokale løsmasser, som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Tilbygg mot øst har lettklinkerblokker 250 mm. med pusset utside. Sannsynlig fundamentert på såleblokk med lokale løsmasser. Dette er ikke dokumentert bekreftet.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et område med aktsomhetskategori 2, hvor kategori 6 er den høyeste aktsomhetsklassen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fet er terrengfall på vest side av boligen, fra terrengfallet til boligen er det ca. 4 meter med vei og grøft.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger ut til
den offentlige tilknytningen, er fornyet i moderne tid (etter 1970). Bunnledninger er en skjult konstruksjon, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1995

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående dobbel garasje med bod, og lagringsplass på loft.
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Innvendig er garasjen isolert med 100 mm. mineralull og malte plater av gips. Himling i garasjen er malte gipsplater.
Taket har saltaks form oppført med A-takstoler og sperrer. Undertak av plater, sløyfer og lekter, tekket med dobbeltkrummet betongstein.
Det er montert en leddport i tre med elektrisk port åpner, porten er utvendig malt. Enkel dør plassert vedsiden av porten for tilkomst garasje. Topphengslet vindu mot vest.

Garasjen har eget sikringsskap plassert på venstre side innenfor garasjeport.

Det må forventes vedlikehold av utvendig belistning og døren inn til garasjen har noe bruksslitasje i nedre deler.
Trapp opp til loft er noe værslitt og det mangler håndløper som forbedrer personsikkerheten ved bruk av trappen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

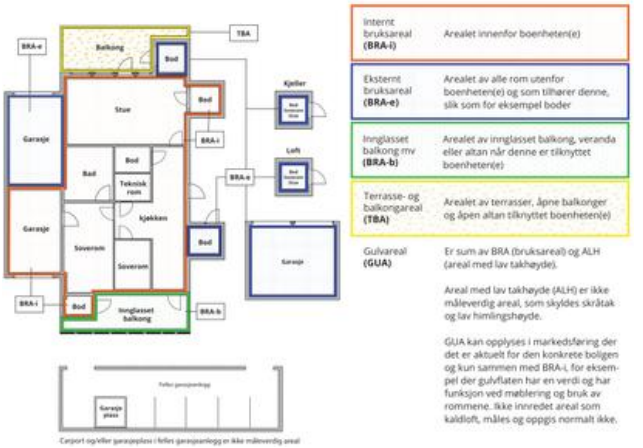
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	70			70	49
2. Etasje	70			70	
SUM	**140**				**49**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Bad, Kontor, Vindfang, Stue, Kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom		

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ber ikke forelagt tegninger fra kommunens arkiv for dette bygget.

Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						15	15
1.Etasje		33		33			33
SUM		**33**				**15**	**48**
SUM BRA	**33**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Arealet på loft garasje har ikke målbart areal, da himlingshøyden ikke tilfredstiller

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	69	71
Garasje	0	48

Kommentar

Enebolig

Det var ikke fremlagt tegning før befaring, på grunn av at det ikke foreligger originale tegninger i kommunens arkiver. Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Garasje

Det var ikke fremlagt tegning før befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3120		0	647.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ollegata 3

Hjemmelshaver
Lunde Jan Erland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ollegata 3 er en innbydende og velholdt familiebolig. Fint plassert på en solrik tomt med dobbelgarasje, trygt plassert i en rolig gate på Gråten i Skien.
Området er trafikkstille og har nærhet til skole. Gåavstand til Herkules handlesenter, Skien Fritidspark, samt kort vei inn til Skien sentrum.

I boligens nærhet finner du lekeplass, fotballbane, skøytebane, skiløyper, idrettshall, tennisanlegg, ridesenter og treningssenter.
Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Meny Saga, Coop Prix, Rema 1000 og Kiwi.

Adkomstvei

Ut av Skien sentrum følger du Fv. 59 sydover mot Porsgrunn, etter ca. 2,3 km, ta av til venstre inn på Olav Ryes Gate. Følg Kjerringteigen frem til Ollegata. Du har ankommet bestemmelsesstedet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånet tomt mot øst, gruset gårdsplass inn til garasje. Stor hage med plen, frittliggende terrasse plass, og plantet hekk langs tomtegrense mot syd og øst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2021

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger	16.04.2025	Opplysning er gitt fra Skien kommune " Det finnes ikke tegninger i byggemappen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.04.2025	Opplysninger er gitt fra Skien kommune ingen attester eksisterer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, uloviige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Ollegata 3 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 3120
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MV3097

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lunde, Jan Erland	9578-5999-4-2282652	2025-05-01 16:45:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. mai 2025

Oppdragsnummer
24-0065/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ollegata 3, 3732 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Jan Erland Lunde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2623397
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0065/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lunde, Jan Erland	2025-05-01

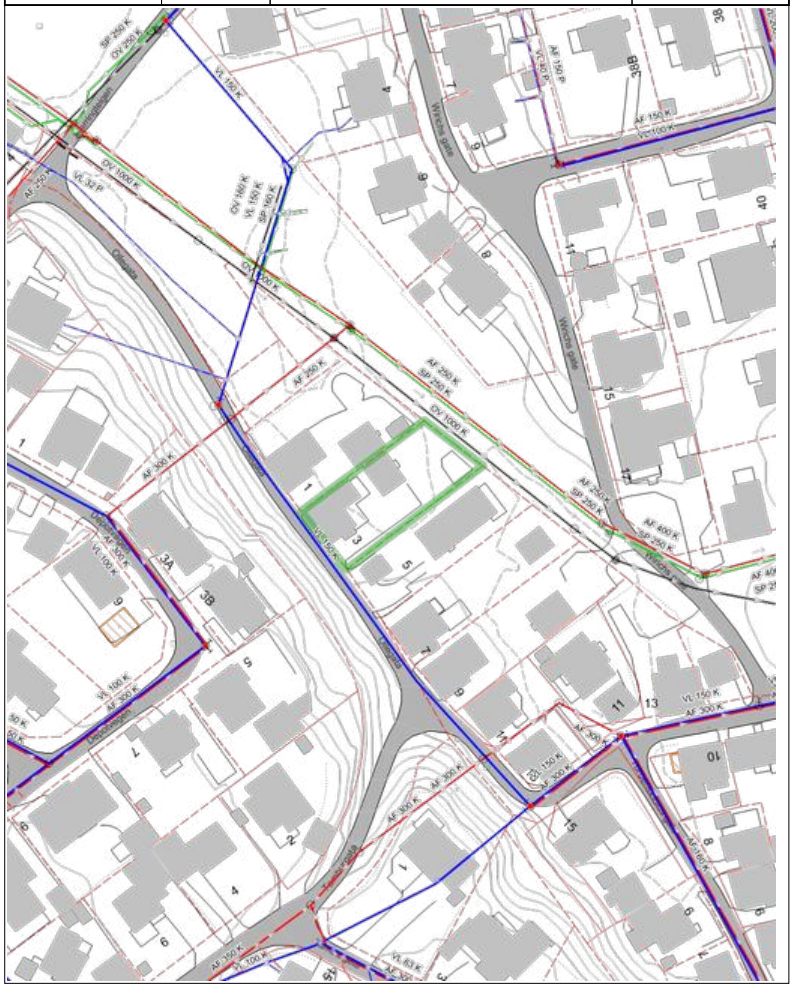
Identifikasjon

bankID Lunde, Jan Erland

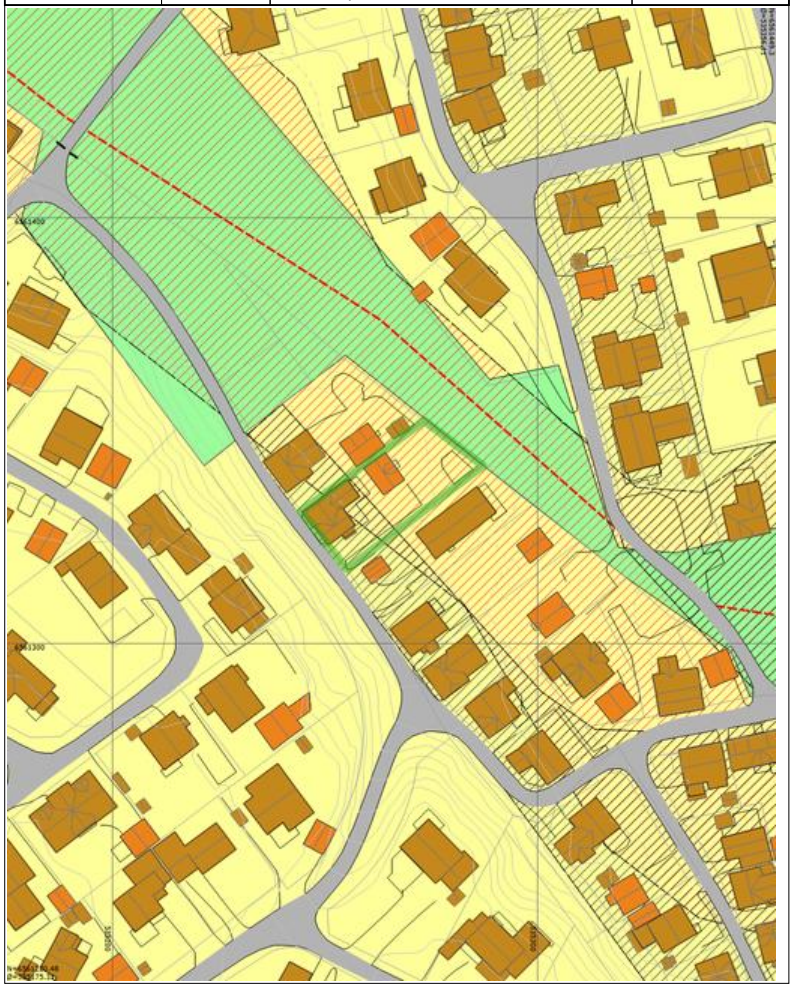
SIGNICAT

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

Skien kommune	Vann og avløp				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3120	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Ollegata 3 3732 SKIEN			
	Annen info:				


Ollegata
Wilhelm Gate
Wilhelm Gate
Wilhelm Gate
Lundeveien
Lundeveien
Lundeveien

Skien kommune	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 3120	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Ollegata 3 3732 SKIEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Friområde- Nåværende
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Turvegtrase - Framtidig
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Flomfare
- Eiendomsteig



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0065/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ollegata 3 3732 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 3120 (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