NORDVIK

# Dalsbygdvegen 12

3 soverom | 193 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Dalsbygdvegen 12

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 30 | Om boligen |
| 39 | Egenerklæringsskjema |
| 77 | Andre vedlegg |
| 86 | Nabolagsprofil |
| 87 | Kontaktinfo |
| 90 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 93 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 94 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 07.09.2026

# Nøkkelinformasjon



Velholdt og lettstelt enebolig med 3 sov. Dobbel garasje + frittstående garasje. Solrik terrasseområde med basseng.

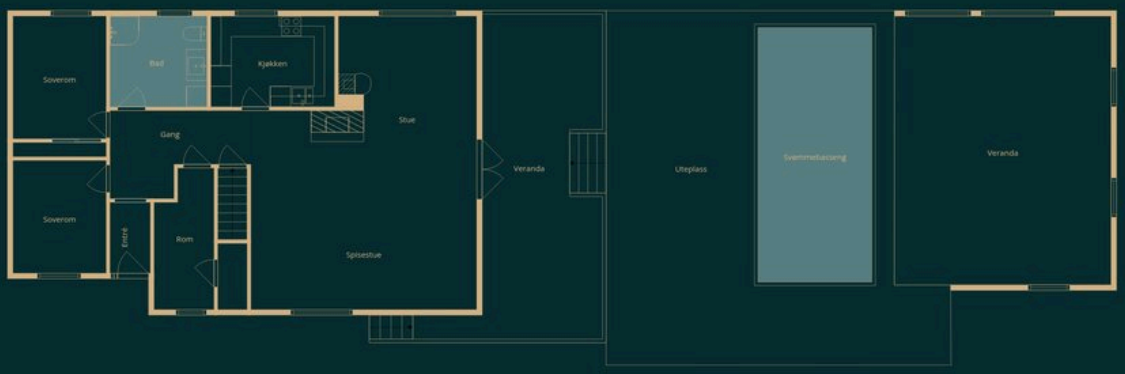
| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 790 000,-** |
| Omkostninger | **95 840,-** |
| Totalpris | **3 885 840,-** |
| BRA-i | **193 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1971** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Skotfoss. Her får man en kombinasjon av nærhet til naturen samtidig som man bor i et godt etablert boligområde. I nærområdet er det flere idylliske friområder og badeplass ved Telemarkskanalen, samt flott turterreng i historiske omgivelser ved Løveid sluser og Skotfossstien. Pent opparbeidet tomt med bassengområde og særdeles gode solforhold, som kan nytes fra fra morgen til kveld. Denne velholdte og innholdsrike familieboligen fremstår som lettstelt og innbydende og holder en gjennomgående god standard. Det er praktiske romløsninger i begge etasjer som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Særdeles gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje, romslig enkel garasje og gårdsplass. Velkommen!

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm




1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm




Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

























































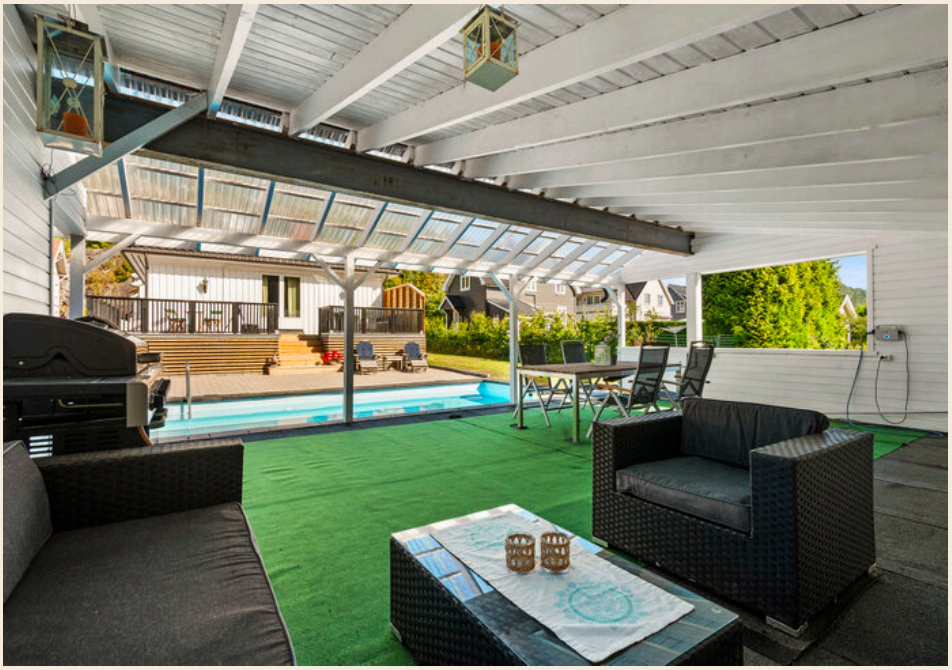


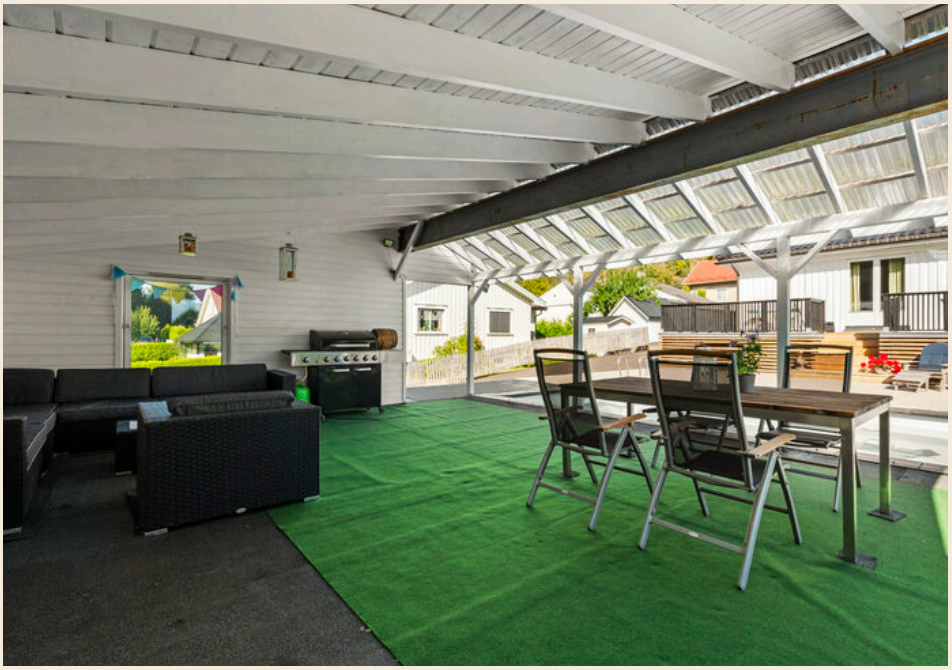






















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
24-0258/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Dalsbygdvegen 12, 3720 SKIEN
Gnr 283, bnr 657 (ideell andel 1/1)  i Skien kommune

**Selger**
Tov Hellek Kaasin

**Kjøpesum og omkostninger**
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 885 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 905 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1971

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 193 kvm
BRA-e: 62 kvm
Totalt BRA: 255 kvm
TBA: 142 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 89 kvm. Gang med bar, kjellerstue (ikke omsøkt/godkjent), vaskerom, bad og bodrom
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entrè, gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 3 soverom
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 142 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm.
Total BRA: 19 kvm.

Dobbel garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

**Solforhold**
Nydelige solforhold fra tidlig morgen til sen kveld.

**Innhold**
1. Etasje: Entrè, gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 3 soverom.
Kjeller: Gang med bar, kjellerstue (ikke omsøkt/godkjent), vaskerom, bad og bodrom.

Dobbel garasje og enkel garasje.

**Standard**
Denne velholdte og innholdsrike familieboligen fremstår som lettstelt og innbydende, med gjennomgående god standard. Det er utført flere påkostninger de seneste årene. Boligen har praktiske og funksjonelle rom med gode løsninger i begge etasjer, som dekker de fleste behov for en familie. Her har man alle fasiliteter på hovedplan i tillegg til full kjeller med god takhøyde. Det er svært gode parkeringsmuligheter i stor asfaltert gårdsplass, dobbel garasje samt frittstående garasje.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn til flislagt entrè, med videre inngang til hall. Fra hall er det inngang til stue, kjøkken, bad og 3 soverom. I hall er det trapp ned til boligen kjeller.

I boligens hovedetasje er det lys og innbydende stue og spisestue, i vinkel. Stuen og spisestuen fremstår som et sosialt allrom med god romløsning, hvor definerte soner gir gode møbleringsalternativ. Stuen har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, egen relaxavdeling og spisebord. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkken med plass til langbord. Åpen peis, vedovn og varmepumpe sørger for hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Stuen har store vindusflater som gir gode lysforhold og skaper en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til veranda med videre adkomst til bassengområdet.

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot spisestuen. Pen kjøkkeninnredning fra 2011, med profilerte fronter på over- og underskap. Det er svært god oppbevaringsplass i innredning samt rikelig med arbeidsplass på store benkeflater. Integrerte hvitevarer medfølger: komfyr, platetopp og kjøl-/fryseskap. Det er avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin i innredning, som medfølger.

Denne innholdsrike familieboligen har to baderom, ett i hver etasje, samt separat vaskerom i kjeller. Baderommet i hovedetasjen er fra 2018, med våtromsplater på vegger og flis gulv, med varmekabler. Rommet har stilren baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant, samt tilhørende speilskap med belysning. Dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Baderommet i kjeller er av eldre dato, med tapet på vegger og flis på gulv. Romslig dusjhjørne, gulvstående toalett og enkel servant. Vaskerommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Baderommet i kjeller og vaskerommet har fått TG3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er totalt tre soverom i boligen, alle beliggende i hovedetasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med skyvedørsgarderobe. Soverom II og III har plass til seng, skrivebord og kommode.

I boligens kjeller kommer man ned i romslig gang, med barløsning. Videre er det inngang til kjellerstue, vaskerom, bad og bodrom. Kjellerstuen fremstår som et praktisk rom for barnefamilien og har god plass til flere sittegrupper.  Kjellerstuen er registrert som disponibelt rom i henhold til originale byggetegninger. Innredning av rommet er ikke bruksendret/omsøkt i Skien kommune og er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Det er meget gode lagringsmuligheter i bodrom i boligens underetasje. For øvrig er det lagringsplass i garasjer.

**Parkering**
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje, frittstående garasje og stor gårdsplass.

**Modernisering og påkostninger**
2008: Ny parkett.
2010-2011: Nytt kjøkken.
2015: Bygd tak/utestue over garasjen.
2018: Nytt bad.
2023: Pusset opp stue og gang, samt ny skyvedørsgarderobe på soverom.
2023: Kledd garasjen med Cembrit plater og nye spotter.
2025-2026: Ny kledning og vinduer på bakvegg av hus.
2026: Ny asfalt ca 650 m2 og ny granittsteinsmur.
2026: Malt hus og mur.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Eskild Tinholt (snekkerarbeide) Hans Tore Halland (Voland elektro) Murermester Geir Haug Anders Stensrud (billfinger).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Murermester Geir Haug.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Overbygg på garasje. Kledd om garasje. Kledd om og byttet viduer på østvegg hus. Terrasse er forandret, samme areal. Ikke av faglært. Egeninsats 2009.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Aldri fått av elektriker ved renovering av bad. Johansen elektro har nettopp (uke35) gått over el anlegget for sjekk. Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Johansen elektro har nettopp (uke35) gått over el anlegget for sjekk.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Planert ut plen ved siden av garasjen, laget parkering.

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?
Ja. Takstmann konstanterte fukt i kjeller.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Det har vært fukt i garasje, lekasje i fltt tak. det er nå overbyggd og i tillegg tekket med takpapp.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Ikke mens jeg har bodd her, men ser i vaskerom i kjeller at det har vært gjort noe i gulv før jeg kjøpte. Vet ikke hva.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i

boligen, eller i tilhørende bygninger?
Ja. Ved renovering av hovedbad ble det sett noe som kan være sølvkre. ikke sett andre steder i huset eller siden. Dette badet er utdatert.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Ved salg/kjøp i 2008.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Mangler ferdigattest på overbygg av garasje (utestue)

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?
Ja. Tinglyst gangvei gjennom naboeiendom opp til Kastet.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er utført elkontroll av Joahansen elektro i uke 35.

**Bygningssakkyndig**
Takstmann Odd Hatling

**Byggemåte**
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Enebolig fra 1971. Det er nytt kjøkken og bad og det er begynt prosess med å bytte vinduer. Boligen fremstår vedlikeholdt i god stand. Kjeller viser tegn til fuktighet med saltutslag i vegg/gulv og ved fuktmålinger i vegg. Det bør vurderes drenering av enkelte vegger i nær fremtid. Kjeller har et godt potensiale med takhøyde rundt 2,20 meter. Utnyttelse av kjeller til "rom for varig opphold" som stue og soverom vil kreve søknad om bruksendring og større vinduer som er godkjent for rømning. Boligen har et stort uteområde som er delvis under tak samt 3 garasjeplasser fordelt over 2 garasjer. Det er opparbeidet stor asfaltert parkering.

Utvendig
Taket er tekket med glasert teglstein, med undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall (kobber). Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft som er luftet. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det er byttet kledning på vegg mot øst. Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og nymalt. Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår mens vinduene på østveggen har 2-lags glass og er byttet i 2026. Det er hovedytterdør i tre fra byggeår. Balkongdøren er malt treverk og har 2-lags isolerglass fra byggeår med punktert glass. Det er takterrasse over garasjen med overbygg vendt mot bassengområdet. Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

Innvendig
Gulvet er utført med parkett i stue/kjøkken og gang. Entre samt soverom har laminat av ulik type og alder. Gulvet i kjelleren er hovedsakelig betong i boder. Kjellerstue og
baromrråde ved trappegang har laminat lagt over eldre teppe. I gangen er det teppe. Det er varmekabler i en del av kjelleren. Veggene har tapet og panelplater, og himlingen har himlingsplater mens kjeller har vegger med trepanel og betong og med himling med trepanel og himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er mursteinspipe. Det er ovn i stue i kjeller samt ovn i stue 1.etasje. Innvendig trapp er en lakkert tretrapp med teppe i trappetrinn. Innvendige dører er formpressede innerdører. Innvendige dører i kjeller fra byggeår med glatte dørblad i brun beis eller malte.

Antall TG 2 er 21 stykk og gjelder taktekking, vinduer fra byggeår, verandadør, terrasser og plattinger på terrasse, gulv i kjeller, vegger og himling i kjeller, rom under terreng, innvendige dører i kjeller, innvendige vannledninger bad 1 etasje, innvendige vannledninger av kobber, ventilasjon, varmepumpe i kjellerstue, varmtvannsbereder, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, utvendige vann- og avløpsledninger, dokumentasjon på bad 1 etasje, dokumentasjon for vaskerom, overflater/vegger/himling på vaskerom, ventilasjon på vaskerom og dokumentasjon på bad i kjeller.

Antall TG 3 er 7 stykk og gjelder vaskerom, vanntett sjikt/mebran/sluk på vaskerom, bad i kjeller, overflater/vegger/himling bad i kjeller, overflater gulv bad i kjeller, vanntett sjikt/membran/sluk bad i kjeller og ventilasjon bad i kjeller.

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

# Energi og oppvarming

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

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

**Oppvarming**
Elektrisk og vedfyring. Åpen peis og vedovn i stue, samt varmepumpe. Varmekabler i gulv på bad.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 16 893,-pr. 2026

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

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 800,- pr mnd.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 756 184,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 024 737,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Tryg
Polisenr: 7144101

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet Tenenor.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 061 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en lett skrående tomt, pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, velstelt plen og et innbydende bassengområde. Utenfor stuen, mot vest, er det en solrik veranda med god plass til flere sittegrupper. Fra veranda er det videre adkomst til skjermet og steinlagt bassengområde med nedfelt svømmebasseng fra 1981. Bassenget er 4x8 meter med en dybde på 1,1-1,3 meter. I tilknytning til uteområdet er det oppført et koselig overbygg, som gir et lunt oppholdssted også på dager med vær og vind. Uteområdet fremstår som gjennomført og tilrettelagt for både avslappende dager og sosiale sammenkomster. I tomtegrenser er det oppført gjerde som utgjør en pen ramme rundt denne eiendommen. Uteområdene byr på særdeles gode solforhold, som kan nytes fra fra morgen til kveld, i avslappende og rolige omgivelser.  Tomten fremstår som barne- og hundevennlig, med god plass til lek, aktiviteter og sosialt samvær – et uteområde som innbyr til å nyte sommerdagene til det fulle. Svært gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og romslig enkel garasje, samt gårdsplass.

**Adkomst**
Fra Skien følger man vegen mot Gulset/Skotfoss og tar til venstre mot Skotfoss. Følg Skotfossvegen i ca 3,5 km, gjennom sentrum og ta til høyre i krysset inn mot Dalsbygda. Følg Dalsbygdvegen rett frem og boligen ligger etter hvert på høyre side. Boligen er merket med "Til- salgs" plakat fra Nordvik. Ved fellesvisninger skiltes det med Nordvik visningsskilt.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser på Skotfoss. Her får man en kombinasjon av nærhet til naturen samtidig som man bor i et godt etablert boligområde. I nærområdet er det flere idylliske friområder og badeplass ved Telemarkskanalen, samt flott turterreng i historiske omgivelser ved Løveid sluser og Skotfosstien. Fra boligen er det kort vei til Skotfoss sentrum med dagligvarebutikk, barneskole, barnehage, idrettsplass, buss m.m. Det er ca 6 km til Skien sentrum med alle fasiliteter.

**Skoler og barnehager**
Barnehager
Skotfoss oppvekstsenter 0.6 km
Espira Kulturstien 1.1 km
Kollmyr barnehage 5.3 km

Skoler
Skotfoss oppvekstsenter 0.6 km
Oasen skole Grenland 4.7 km
Gulset ungdomsskole 6.2 km
Gimsøy ungdomsskole 7 km
Telemark Toppidrett 6.6 km
Hjalmar Johansen vgs 6.7 km

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 22.10.1971.

Det foreligger tillatelse til tiltak for påbygg av garasje, datert 10.11.2024. Skien kommune opplyser om at det ikke er søkt om ferdigattest for arbeidet. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for bassenget eller garasjen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. I hovedetasjen er det vegg mellom bad og toalettrom på tegninger, denne er fjernet for å lage ett stort baderom. Vaskerom og bad i kjeller er ihht byggetegninger ett rom, men det er i dag satt opp vegg mellom rommene. Kjellerstuen er disponibelt rom på tegninger. Innredning av kjellerstuen er ikke bruksendret/omsøkt i Skien kommune og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Ca. 1975 ble veranda innebygget på hjørnet sørvest. Dette er fasadeendring og er ikke omsøkt til kommune. Det er sendt inn byggetegninger til kommune for utestue overbygg over garasje. Det er ikke ferdigattest på dette.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare, bevaring kulturmiljø, flomfare og gul sone iht. T-1442, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

Kulturminnevernsplan. Det gjøres videre oppmerksom på at eiendommen er en del av kommunenes kulturminnevernplan. Planen har som hensikt å gi tydelige rammer for bevaring av kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdige bygg i Skien kommune, gjennom virkemidler i plan- og bygningsloven.

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

4003/283/657:
06.07.1971 - Dokumentnr: 2483 - Best om garasje/parkering
Eier av gnr. 83 bnr. 256 og eier av gnr. 83 bnr. 657 gir hverandre gjensidig rett til å ha fellesgarasje i grenselinjen mellom de to eiendommene.

31.01.2012 - Dokumentnr: 88508 - Rettsbok
Sak 11-112554 SKJ-NETE
Bestemmelse om gangrett og rett til å ferdes med sykkel. Gnr. 283 bnr. 657 skal ha gangrett, herunder rett til å ferdes med sykkel, over gnr. 283 bnr. 256. Retten gjelder gangvei gjennom naboeiendommen og opp til Kastet.

06.07.1971 - Dokumentnr: 2483 - Best. om vann/kloakkledn.

Eier av gnr. 83 bnr. 657 skal ha rett til å ha vann- og kloakkledninger liggende på gnr. 83 bnr. 256, samt rett til å utføre fremtidige nødvendige reparasjoner av disse mot å reparer all skade som måtte oppstå i den forbindelse.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 283/256 i Skien kommune («hovedbølet»).

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 350,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 125 290,- 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 9. september 2026

**Ansvarlig megler**
Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

**Megler 2**
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Dalsbygdvegen 12 , 3720 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 283, bnr. 657

**Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 193 m²**



**Befaringsdato:** 31.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22611-1086 **Referansenummer:** YU1220

**Autorisert foretak:** Verditaksering Kjell Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Forbregd Hatling

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.

## Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL)

Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er et takst- og konsulentfirma med spesialisering innen eiendomsskattetaksering. VKL ble grunnlagt i 1959, av Kjell Larsen sr., da under navnet Byggmester Kjell Larsen. I 1996 ble selskapet overtatt av Kjell Larsen jr. og omdannet til et aksjeselskap.

Vi er medlem av Norsk Takst. Våre ansatte består av ingeniører, byggmestre, bygningsteknikere og eiendomsmeglere med sertifiseringer innen taksering av eiendom, maskiner, tele- og elanlegg. Siden 2012 har vi holdt til i moderne kontorlokaler i Sverresgate 13 i Porsgrunn.

Historisk har tradisjonelle taksttjenester som verdi- og lånetakster, skadetakster og boligsalgsrapporter til privatmarkedet vært den sentrale del av virksomheten. I 1980-årene startet det som i dag er den dominerende virksomhet i selskapet, leveranse av takst- og konsulenttjenester til det offentlige i forbindelse med innføring og vedlikehold av eiendomsskatt i landets kommuner.



**Rapportansvarlig**

Odd Forbregd Hatling
Uavhengig Takstingeniør
odd@vkl.no
992 78 188

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971. Det er nytt kjøkken og bad og det er begynt prosess med å bytte vinduer. Boligen fremstår vedlikeholdt i god stand. Kjeller viser tegn til fuktighet med saltutslag i vegg/gulv og ved fuktmålinger i vegg. Det bør vurderes drenering av enkelte vegger i nær fremtid. Kjeller har et godt potensiale med takhøyde rundt 2,20 meter. Utnyttelse av kjeller til "rom for varig opphold" som stue og soverom vil kreve søknad om bruksendring og større vinduer som er godkjent for rømning. Boligen har et stort uteområde som er delvis under tak samt 3 garasjeplasser fordelt over 2 garasjer. Det er opparbeidet stor asfaltert parkering.

**Enebolig - Byggeår: 1971**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert teglstein, med undertaktekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall (kobber). Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft som er luftet.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det er byttet kledning på vegg mot øst. Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og nymalt.
Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår mens vinduene på østveggen har 2-lags glass og er byttet i 2026.
Det er hovedytterdør i tre fra byggeår. Balkongdøren er malt treverk og har 2-lags isolerglass fra byggeår med punktert glass.

Det er takterrasse over garasjen med overbygg vendt mot bassengområdet.
Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med parkett i stue/kjøkken og gang. Entre samt soverom har laminat av ulik type og alder.
Gulvet i kjelleren er hovedsakelig betong i boder. Kjellerstue og baromrøde ved trappegang har laminat lagt over eldre teppe. I gangen er det teppe. Det er varmekabler i en del av kjelleren.

Veggene har tapet og panelplater, og himlingen har himlingsplater mens kjeller har vegger med trepanel og betong og med himling med trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er mursteinspipe. Det er ovn i stue i kjeller samt ovn i stue 1.etasje.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp med teppe i trappetrinn.
Innvendige dører er formpressede innerdører. Innvendige dører i kjeller fra byggeår med glatte dørblad i brun beis eller malte.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Badet er bygd av fagfolk.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100. Det er våtromspanel på vegger.
innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon med fuktstyrt baderomsvifte.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet har vegger med panel og mur og panel på innvendig tak.
Våtrommet har ubehandlet betonggulv med fall mot sluk over1:100.
Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Sluket er av plast.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet har flis på vegg i dusjsonen og våtromstapet på vegger.
Himlingen har himlingsplater på innvendig tak, samt flislagt gulv.
Våtrommet har servant og toalett. Etablert dusjnisje med forheng.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Baderomsvifte er gammel og virket ikke ved befaring.
Det er skader på bad med fukt i vegg og svill ned mot betong. Badet er TG3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap etablert til nytt bad.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.Boligen har lufteventiler i vegg på soverommene og avtrekk via baderomsvifte og kjøkkenventilator.
Det er nyere luft-til-luft varmepumpe i stue.
Det er luft-til-luft varmepumpe i kjellerstue.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er pulverapparat og brannvarsler som er nye i 2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av leirholdige masser.
Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt boligen. Typisk for 70-tallet er bruk av drenerende masser med påsmurt asfalt på utvendige vegger under terreng.

På 1960/70-tallet ble dette brukt som en utvendig smøremembran (tjærebeising) på grunnmuren for å hindre at fuktighet fra jorden trakk inn i betongen. Med årene blir imidlertid dette sprøtt, sprekker opp og smuldrer, og har derfor en begrenset levetid.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Fundament under murer er ukjent og skjult under bakken.
Forstøtningsmurene er av natursteinsmur og støpte betongklosser ved parkering mot veg.
Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1971 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør fra 1971 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

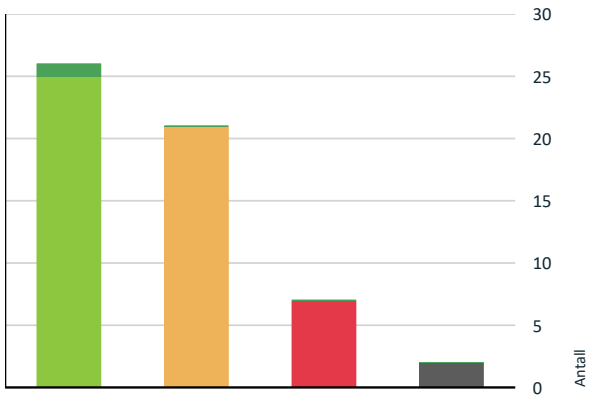
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ca. 1975 ble veranda innebygget på hjørnet sørvest. Dette er fasadeendring og er ikke omsøkt til kommune. Det er sendt inn byggetegninger til kommune for utestue overbygg over garasje. Det er ikke ferdigattest på dette.

Kjeller er tatt i bruk som peisestue/bar. Dette er definert som "rom for varig opphold". Kjeller er på tegninger anført som disponibelt og boder. Skal dette brukes som "rom for varig opphold" (stue og soverom) må arealet bruksendres fra tilleggsareal.

# Sammendrag av boligens tilstand

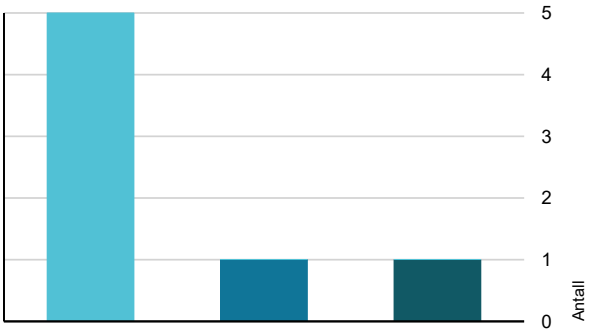
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av eiendom. Rapportutkast sendes selger for gjennomlesning. Selger er pliktig til å opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet. Boligen var bebodd under befaringen. Det innebærer at alle rom er møblert og at det er lagret klær og utstyr i skap, boder og lignende. Takstmannens vurdering er basert på tilgjengelige områder. Møblering og innredning kan hindre inspeksjon av enkelte flater og konstruksjoner. Boligen er inspisert i dagslys.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer fra byggeår** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ● | **Utvendig > Ytterdører - veranda** | Gå til side |
| ● | **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** | Gå til side |
| ● | **Innvendig > Overflater - gulv - kjeller** | Gå til side |
| ● | **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - kjeller** | Gå til side |
| ● | **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| ● | **Innvendig > Innvendige dører - kjeller** | Gå til side |
| ● | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger til nytt bad** | Gå til side |
| ● | **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - kobber** | Gå til side |
| ● | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ● | **Tekniske installasjoner > varmepumpe i kjellerstue** | Gå til side |
| ● | **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ● | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| ● | **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. | Gå til side |
| ⚠ | Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. | |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| ⚠ | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. | |
| ⚠ | Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. | |
| ⚠ | Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. | |
| ⚠ | Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1971

**Kommentar**

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1975 | Påbygg veranda | Det var opprinnelig en veranda innetrukket på hjørne mot sørvest. Denne verandaen er bygd inn og gitt areal til større stue. Årstall hentet fra tidligere salgsoppgave. Dette er ikke omsøkt til kommune. |
| 1981 | Basseng | Svømmebasseng etablert i 1981 i henhold til tidligere salgsoppgaver. |
| 1992 | VV-tank | Etablert ny varmtvannstank. |
| 2007 | Duk basseng | Byttet duk på basseng |
| 2011 | Kjøkken | Ny kjøkkeninnredning. |
| 2015 | Tilbygg over garasje | Tilbygg over eksisterende garasje mot fylkesveg med tak over uteplass ved basseng. |
| 2018 | Bad | Renovert og bygd nytt bad |
| 2026 | Ny kledning | Vegg mot øst er kledd om og nye vinduer |
| 2026 | Tekking av garasje | Tekket tak over garasje under utestue med ny asfaltpapp. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med glasert teglstein, med undertaktekking av takpapp. Glasert tegltakstein har levetid på 70 år eller mer men vær oppmerksom på at undertak har nådd en høy alder. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Når vanntette sjikt (undertak) begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.


Glasert takstein



### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall (kobber).

**Årstall:** 1999 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft som er luftet.



Det er tegn til noe fuktskjolder ved luftehatt. Det måles ingen unormale fuktverdier og det vurderes at dette er et eldre forhold. Hold dette under oppsikt utover høsten med regn og ekstremvær.



Ingen fuktutslag ved fuktmåling.



Noen isolasjonsplater over kjøkken bør legges pent på plass.



W-takstoler og undertak i god stand.

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det er byttet kledning på vegg mot øst. Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og nymalt.

**Årstall:** 1971 **Kilde:** Egenerklæring



Byttet kledning og vinduer på veggen mot øst.



Kledning er godt vedlikeholdt.

## TG 2 Vinduer fra byggeår

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass. Det er et stort vindu i stue samt vindu på to soverom mot sørvest samt kjellervinduer som er fra byggeår.

Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å oppdage og særlig ved spesielle lysforhold samt når vinduer ikke er nypusset.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

## TG 1 Vinduer (nye) østvegg

**Beskrivelse**
Vinduene på østvegg er malte og har 2-lags glass og er byttet i 2026. Dette er vindu på stue, kjøkken, bad og soverom.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er teak hovedytterdør.

Døren er fra byggeår og pakninger kan være noe utette i tillegg til at døren har dårligere isolasjonsevne enn dagens ytterdører. Døren fungerer godt og får derfor TG1.


Ytterdør er fra byggeår.

## TG 2 Ytterdører - veranda

**Beskrivelse**
Balkongdøren er malt i tre og har 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
• Det er påvist enkelte punkterte glass i dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap og kondens.


Dobbel verandadør til terrassen fra stue.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Det er takterrasse over garasjen med overbygg vendt mot bassengområdet.
TG1 gjelder for takterrasse og overbygg.

Bassenget med duk og teknisk utstyr samt fliser er ikke videre vurdert og ikke tilstandsvurdert utover kommentar om at fliser rundt basseng har skader. Det anbefales at kjøper tar kontakt med leverandør av basseng/utstyr for å få en vurdering av tilstand.


Bassengområde med overbygd takterrasse over garasje.


Det er ny tekking med asfaltpapp over garasje dekke fra 2026.

# Tilstandsrapport



Fliser rundt bassengkanten har noe skader og det må påregnes vedlikehold og/eller utskiftning. Bassenget er sin helhet ikke tilstandsvurdert.

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater i form av mindre råteskader på terrassebord.

**Konsekvens/tiltak**

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for fukt/råteskader i bjelkelag i konstruksjonen som er skjult under gulv og ikke tilgjengelig for besiktigelse.

• Det anbefales å undersøke omfang og utbedre/bytte råteskadene samt besiktige bjelkelag for å hindre videre forverring.



Stor vestvendt terrasse ut fra stue.



Det er observert noe råteskadet terrassebord.



Rundt bassenget er det opparbeidet med belegningsstsein

## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er en utvendig trapp fra terrasse ved stue ned til bassengområdet samt at det ser ut til å mangle en trapp på fremsiden av huset som sannsynligvis er tiltenkt montert siden rekkverk mangler, se forøvrig bilde.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det mangler sikring eller trapp ned foran huset fra terrasse, en av delene må monteres, trappen må ha rekkverk.



Mangler utvendig trapp ned fra terrasse.



Utvendig trapp fra terrasse ned til bassengområdet.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er utført med parkett i stue/kjøkken og gang. Entre samt soverom har laminat av ulik type og alder.
Det er noe slitasje og bruksmerker på parkett etter bruk men ikke mer enn hva som er normalt etter noen års slitasje.



Boligen har parkett i stue og gang. Det er noe slitt på overflaten foran verandadør.



Det mangler en avslutning med list eller fug inntil gulv ved pipe/mur.

## TG 2 Overflater - gulv - kjeller

**Beskrivelse**

Gulvet i kjelleren er hovedsakelig betong i boder. Kjellerstue og baromrøde ved trappegang har laminat lagt over eldre teppe. I gangen er det teppe. Det er varmekabler i en del av kjelleren herunder gangen samt sannsynlig baromrøde og mulig kjellerstue. Eier har ikke benyttet varmekabler slik at det er noe usikkert hvor de er lagt.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente på laminatgulvet. Dette er lagt over teppe og det fremkommer at svikt har gjort at det spriker i noen overganger. Gulvet må påregnes fornyet og da bør teppe fjernes før gulv legges.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger 1 etasje

**Beskrivelse**

Veggene har tapet og panelplater, og himlingen har himlingsplater.





Bildet viser en misfarging som har oppstått etter en lekkende printer. Det er spor etter blekk. Veggplater må males opp for at dette skal bli fjernet.

## TG 2 Overflater - vegger og himlinger - kjeller

**Beskrivelse**

Veggene er utført med trepanel og betongvegg. Himlingen er utført med trepanel og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer. Innvendige vegger som står direkte på betonggulv har stedvis fuktmerker etter fuktopptrekk. Se også punktet "rom under terreng".

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

# Tilstandsrapport



Kjeller har ubehandlet treverk panel og malte murvegger i områdene med boder.



Barområde har malt panel og himlingsplater i tak.



Kjellerstue har malt panel og murt brannvegg bak ovn. Taket har himlingsplater.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Planhet (høydeforskjell) på gulvene i 1. etg er målt i soverom 8mm og stue 12mm. Dette er godt innenfor krav på 30mm for TG1.

Planhetsmåling utføres med laser og ved å måle 4 punkter langs hver vegg/hjørne og en måling midt på gulv.

## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er mursteinspipe. Det er ovn i stue i kjeller samt ovn i stue 1.etasje.

**Vurdering av avvik:**

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Det er ikke ubrennbar plate under sotluke i kjeller.



Peis i stue

# Tilstandsrapport



Vedovn montert i stue bak peis

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulv med parkett, teppe og betong. Vegger med panel, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og målinger viser høye fuktverdier. Fuktmåling er en stikkprøve på et valgt sted. Det kan være andre fuktverdier andre steder i veggen(e). På generelt grunnlag vil alltid det å kle inn mur konstruksjoner under terreng være å anse som en risiko konstruksjon.

Ved byggeår var det ikke vanlig med fuktsperre under betongsålen/gulv eller under fundamenter til vegg. Når det ikke er fuktsperre vil betongen "trekke opp" fuktighet og treverk som etableres på gulvet som skillevegger får høyere fuktbelastning i svillene. Det er observert høyt fuktnivå nede ved gulvene på flere vegger. Det er ikke observert direkte skader men det kan ikke utelukkes at skader har oppstått. Det understrekes at dette kun er skillevegger og at bærevegg er i mur.

Utvendig fuktsikring av murer under bakken var utført med

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist symptom på jordtrykk (horisontalriss).

**Konsekvens/tiltak**

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- 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 anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Horisontalriss som følge av jordtrykk kan indikere belastning på konstruksjonen fra omkringliggende masser. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, fuktinntrengning og i noen tilfeller svekket stabilitet over tid.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare omfang og årsak. Tiltak som forbedret drenering, reduksjon av jordtrykk eller konstruktive utbedringer bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling.



Fuktmåling i treverk i utforet vegg viser et nivå med høy fuktighet og et nivå hvor det under ideelle forhold kan dannes sopp og råte. Det ble ikke observert råte i panel eller lekt innenfor hull.



Fuktmåling i treverk i utforet vegg viser et nivå med høy fuktighet og et nivå hvor det under ideelle forhold kan dannes sopp og råte. Det ble ikke observert råte i panel eller lekt innenfor hull.



Skillevegger innvendig kjeller står rett på betong og fuktighet kan trekke opp i treverk. Ved måling ved en synlig fuktskjolde er det høy fuktighet tett opp til kritisk nivå med forhold hvor skader kan oppstå.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp med teppe i trappetrinn.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendige dører er formpressede innerdører.





Noen mindre bruksmerker på listverk som må påregnes ved daglig bruk.

### TG 2 Innvendige dører - kjeller

**Beskrivelse**
Innvendige dører i kjeller fra byggeår med glatte dørblad i brun beis eller malte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Det er ikke observert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. På loftet er det noen vepsebol men det var ikke virksomhet rundt disse ved befaring.

## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Badet har dokumentasjon og er bygd av fagfolk.

**Vurdering av avvik:**
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

**Konsekvens/tiltak**
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport



Baderomsdør har litt svelling nede etter fuktig luft.



Baderomsinnredning med nedfelt vask og speilskap, opplegg for vaskemaskin samt frittstående toalett.



Baderomsplater på vegg og panel i tak med spot belysning.



ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn kravet på minst 25 mm.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon med fuktstyrt baderomsvifte.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 vekt% som indikerer tørt trevirke.



Fuktmåling i vegg gir ingen utslag for fuktighet og indikerer tørt trevirke.

KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Vaskerommet er etablert med støpt betonggulv. Det er ingen membran etablert over betongen.

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vaskerommet har vegger med panel og mur og panel på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Mur mot terreng har mye tegn til fukt og saltutslag. Se mer om dette under punktet drenering.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har ubehandlet betonggulv med fall mot sluk over1:100.

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Sluket er av plast.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak. Det er ikke membran som tetter mellom betonggulv og vegger.

kostnad tatt med under generell beskrivelse

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det mangler vanntett sjikt på gulv.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.



Eldre vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun lufteventil i yttervegg

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

# Tilstandsrapport



Ventilasjon via ventil i vegg.

KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er konstatert fuktighet i trevegger mot betonggulv samt i murvegg mot grunn.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da det allerede er funnet fuktighet i vegger mot betonggulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet på bygges opp på nytt for å tilfredsstille dagens byggeforskrift.

KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnad for nytt bad med membran og overflater, nytt sluk og vannrør/avløp vil komme på 300.000 kroner og oppover.
Dette punktet dekker alle TG3 som er angitt på badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

KJELLER > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Badet har ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

### TG 3 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg i dusjsonen og våtromstapet på vegger. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

• Det er omfattende skader i overflater som løse/defekte fliser og fuger.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Omfattende skader som løse eller defekte fliser og fuger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og videre nedbrytning av materialer.

kostnad tatt med under punktet generell

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Vegger med flis og tapet, himling med takess



Våtromstapet slipper fra vegg ved gulv

# Tilstandsrapport



Fliser løsner i dusjnisje ved gulv.

KJELLER > BAD

### TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv. Dusjnisje er støpt med et opphevet nivå og det medfører at sluk i nisjen ligger høyere enn membran ved dørstokk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnad medtatt under punktet generell.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

KJELLER > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Det er plastsluk.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet vil føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnader medtatt under punkt generell.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har servant og toalett. Etablert dusjnisje med forheng.



Frittstående toalett og enkel vask



Flislagt dusj med dusjforheng

KJELLER > BAD

### TG 3 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Baderomsvifte er gammel og virket ikke ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er skader på bad som viser fuktighet og det er også fuktighet i vegg og svill ned mot betong. Badet er TG3.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold med fuktighet i vegg allerede er bekreftet.

**Konsekvens/tiltak**

• Badet må bygges opp på nytt for å tilfredsstille dagens byggeforskrift.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og microbølgeovn.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Egenerklæring



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger til nytt bad

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

### TG 2 Innvendige vannledninger - kobber

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Nye avløpsrør etablert i kjeller

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har lufteventiler i vegg på soverommene og avtrekk via baderomsvifte og kjøkkenventilator.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i stue

## TG 1 varmepumpe i stue

**Beskrivelse**

Det er nyere luft-til-luft varmepumpe i stue.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Egenerklæring





## TG 2 varmepumpe i kjellerstue

**Beskrivelse**

Det er luft-til-luft varmepumpe i kjellerstue.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Varmepumper har en levetid oppgitt fra fabrikk rundt 15 år. Service og godt vedlikehold vil på generell bases forlenge levetid.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap plassert bak bilde i gang. Det er 63A hovedsikring og 10 kuser med skrusikringer og en kurs med automatsikring.

**Vurdering av avvik:**

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Eier opplyser at Johansen Elektriske ved Vebjørn Nykås gikk over/kontrollerte anlegget for kort tid siden. Det ble ikke funnet avvik utover en kommentar om at sikringsskapets innmat med fordel kan byttes ut til automatsikringer etterhvert.

# Tilstandsrapport



løse ledninger i kjeller til stikkontakt.



Skrusikringer fra byggeår.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er pulverapparat og brannvarsler som er nye i 2026.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er av leirholdige masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet rundt boligen. Typisk for 70-tallet er bruk av drenerende masser med påsmurt asfalt på utvendige vegger under terreng.

På 1960/70-tallet ble dette brukt som en utvendig smøremembran (tjærebeising) på grunnmuren for å hindre at fuktighet fra jorden trakk inn i betongen. Med årene blir imidlertid dette sprøtt, sprekker opp og smuldrer, og har derfor en begrenset levetid.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Fundament under murer er ukjent og skjult under bakken.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen. Drenering av boligen bør gjøres og samtidig vurdere videre utbedring av dette.



Små skader i mur ved hjørne verksted

### TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurene er av natursteinsmur og støpte betongklosser ved parkering mot veg.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

## TG 1 Terrengforhold



Vann ledes vekk med asfalt lagt med godt fall nedover mot veg.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1971 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør fra 1971 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det mangler sikring eller trapp ned foran huset fra terrasse, en av delene må monteres, trappen må ha rekkverk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje Enkel



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
1973

**Kommentar**

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

**Beskrivelse**
Enkel garasje oppført i bindingsverk med plassbygd takkontstruksjon, underetak i tre og valmet tak med stålplater. Kledning går ned til bakken og bærer preg av slitasje og noe råte nederst. Kledning har flassende maling og trenger vedlikehold og noe utskiftning. Garasjen har 3 enkle vinduer og vippeport.

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

## Garasje Dobbel



**Anvendelse**
Garasje, overbygg til hagestue.

**Byggeår**
1980

**Kommentar**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasjen er oppført i murverk etablert på støpt såle. I himling er det etablert LECA-dekke som er selvbærende. Det har vært utett og stedvis er det skader på LECA-dekket og armering som er eksponert og ruster. I 2026 har denne himlingen fått ny tekking med asfaltpapp i utestue ved basseng samtidig som det også ble etablert takoverbygg over uteplass på taket av garasjen i 2015.

Utvendig har garasjen fått et løft med nye fasadeplater, garasjeport og ståldør inn ved siden av porten. Det er opparbeidet stor parkering og innkjøring, oppkjørsel til hus og parkering er asfaltert.

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

# 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.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 104 | | | 104 | 142 |
| Kjeller | 89 | | | 89 | |
| **SUM** | **193** | | | | **142** |
| **SUM BRA** | **193** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Bad, kjøkken, stue, spisestue, trapperom, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |
| Kjeller | Peisstue, vaskerom, bad, hall, gang, bod, bod 2, bod 3, bod/tørkerom, verksted | | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ca. 1975 ble veranda innebygget på hjørnet sørvest. Dette er fasadeendring og er ikke omsøkt til kommune. Det er sendt inn byggetegninger til kommune for utestue overbygg over garasje. Det er ikke ferdigattest på dette.

Kjeller er tatt i bruk som peisestue/bar. Dette er definert som "rom for varig opphold". Kjeller er på tegninger anført som disponibelt og boder. Skal dette brukes som "rom for varig opphold" (stue og soverom) må arealet bruksendres fra tilleggsareal.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Tekking av garasjedekke i utestue samt at en vegg mot øst er kledd om og vinduer byttet.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Kjeller er tatt i bruk som peisestue/bar. Dette er definert som "rom for varig opphold". Kjeller er på tegninger anført som disponibelt og boder. Skal dette brukes som "rom for varig opphold" (stue og soverom) må arealet bruksendres fra tilleggsareal.

## Garasje Enkel

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 19 | | 19 | |
| **SUM** | | **19** | | | |
| **SUM BRA** | **19** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Garasjen står over tomtegrensen og deles mellom to eiendommer. Oppmålingen i areal er kun for den del av bygningen som står på eiendommen og som brukes av denne boenheten.

### Garasje Dobbel

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjeller | | 43 | | 43 | |
| **SUM** | | **43** | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Garasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 31.8.2026 | Odd Forbregd Hatling | Takstingeniør |
| | Tov Hellek Kaasin | Kunde |

### Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 283 | 657 | | 0 | 1061.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Dalsbygdvegen 12

**Hjemmelshaver**
Kaasin Tov Hellek

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**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**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfalt, treterrasser, beplantning, forstøtningsmurer, og plen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 01.09.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Tov Hellek Kaasin | 9578-5997-4-1877252 | 2026-09-01 12:49:00 |

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. sep. 2026

Oppdragsnummer
24-0258/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Dalsbygdvegen 12, 3720 SKIEN

**Meglerfirma**
Nordvik Skien og Porsgrunn

**Selgere**
Tov Hellek Kaasin

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
6. juni 2008

**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: 7144101
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Eskild Tinholt (snekkerarbeide) Hans Tore Halland (Voland elektro) Murermester Geir Haug Anders Stensrud (billfinger)

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Murermester Geir Haug

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Eskild Tinholt (snekkerarbeide) Voland elektro ( Hans Tore) Murermester Geir Haug

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Overbygg på garasje Kledd om garasje Kledd om og byttet viduer på østvegg hus Terrasse er forandret, samme areal. Ikke av faglært. Egeninsats 2009

---

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Aldri fått av elektrikker ved renovering av bad Johansen elektro har nettopp (uke35) gått over el anlegget for sjekk.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Johansen elektro har nettopp (uke35) gått over el anlegget for sjekk.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke gjort arbeider

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke gjort arbeider

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kommunalt

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Planert ut plen ved siden av garasje, laget parkering

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke gjort

---

## Feil og mangler

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke i nytt bad

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Takstmann konstaterte fukt i kjeller.

---

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

Ja

**Beskriv:** Det har vært fukt i garasje, lekasje i fltt tak. det er nå overbyggd og i tillegg tekket med takpapp

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Ikke mens jeg har bodd her, men ser i vaskerom i kjeller at det har vært gjort noe i gulv før jeg kjøpte. vet ikke hva

---

**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.**

Ja

**Beskriv:** Ved renovering av hovedbad ble det sett noe som kan være skjeggkre. ikke sett andre steder i huset eller siden. Dette badet er ikke utdatert

---

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsraport er under veis, takstmann var her dagen før dette blir skrevet

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Ved salg / kjøp i 2028

---

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

Ja

**Beskriv:** Mangler ferdigatest på overbygg av garasje (utestue)

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Tinglyst gangvei gjennom naboeiendom opp til Kastet

---

**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: 24-0258/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Tov Hellek Kaasin** | **2026-09-01** |

Identifikasjon

Tov Hellek Kaasin

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Dalsbygdvegen 12, 3720 SKIEN** | |
| Dato for energimerking<br>**31.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-341681** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**164645177** |
| Gårdsnummer<br>**283** | Bruksnummer<br>**657** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1971** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**196,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**196,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**188,05** |

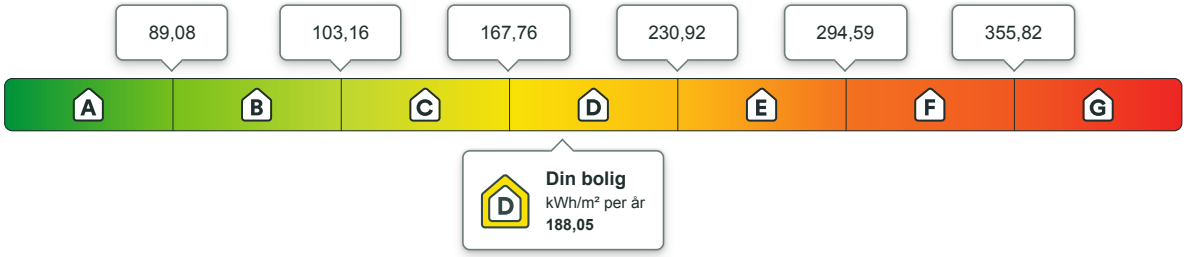
# Dalsbygdvegen 12, 3720 SKIEN

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **41 760,98** | **199,10** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Dalsbygdvegen 12, 3720 SKIEN

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Dalsbygdvegen 12, 3720 SKIEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Isolere loftsluke

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

### Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

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

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

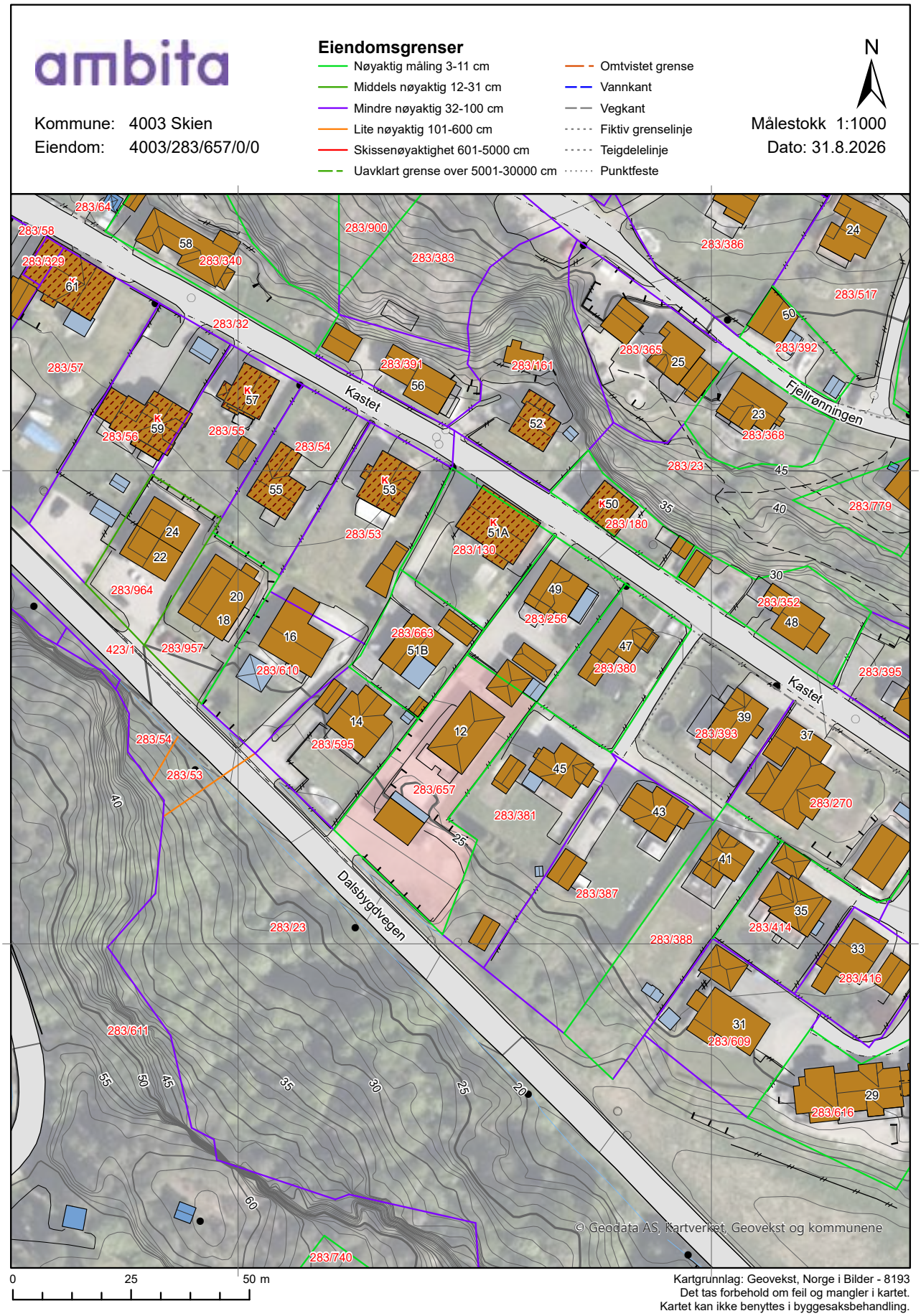
### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

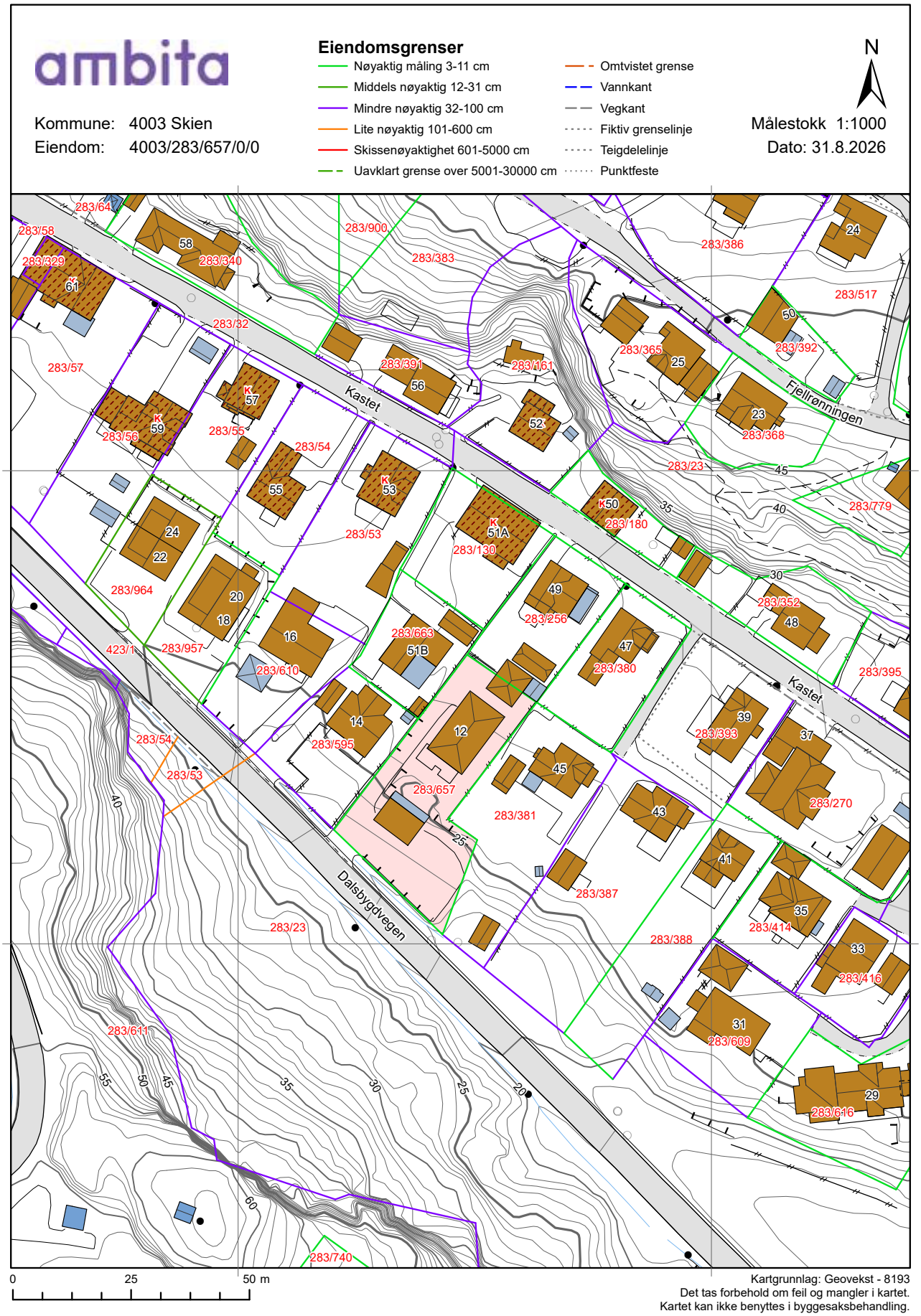
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/283/657/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 31.8.2026
Kastet
Fjellrønningen
Dalsbygdvegen
283/64
283/58
283/329
283/340
283/900
283/383
283/386
283/517
283/392
283/32
283/57
283/391
283/161
283/365
283/368
283/56
283/55
283/54
283/23
283/779
283/53
283/180
283/130
283/964
283/256
283/352
283/663
283/957
423/1
283/610
283/380
283/395
283/595
283/393
283/54
283/53
283/657
283/381
283/270
283/387
283/23
283/414
283/388
283/416
283/611
283/609
283/616
283/740
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/283/657/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 31.8.2026
Kastet
Fjellrønningen
Dalsbygdvegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



# Dalsbygdvegen 12

Nabolaget Kastet/Skjelbekkåsen - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Skotfoss oppvekstsenter (1-7 k...**<br>119 elever, 7 klasser | **7 min**<br>0.6 km |
| **Oasen skole Grenland (1-10 kl....**<br>96 elever, 8 klasser | **6 min**<br>4.7 km |
| **Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>318 elever, 23 klasser | **8 min**<br>6.2 km |
| **Telemark Toppidrett ungdomssko...**<br>91 elever, 6 klasser | **10 min**<br>6.6 km |
| **Gimsøy skole (8-10 kl.)**<br>367 elever, 19 klasser | **11 min**<br>7 km |
| **Toppidrettsgymnaset i Telemark**<br>230 elever | **10 min**<br>6.6 km |
| **Hjalmar Johansen vgs.**<br>75 elever | **10 min**<br>6.7 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kanalen**<br>Linje P4 | **5 min**<br>0.5 km |
| **Skien stasjon**<br>Linje RE11, RX11, R55 | **13 min**<br>7.8 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **58 min** |

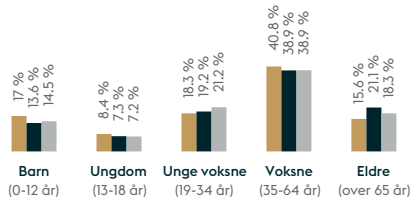
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Skotfoss oppvekstsenter (1-5 å...**<br>22 barn | **7 min**<br>0.6 km |
| **Espira Kulturstien (1-5 år)**<br>67 barn | **13 min**<br>1.1 km |
| **Kollmyr barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | **7 min**<br>5.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Prix Skotfoss** | **6 min** |
| **Kiwi Myren** | **6 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kastet/Skjelbekkåsen | 860 | 360 |
| Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

### Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Primære transportmidler

- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| **Skotfoss skole - gymsal** | **8 min** |
| **Tangen friområde - balløkke** | **11 min** |
| **SKY Fitness Gulsethallen** | **8 min** |
| **SKY Fitness Skien** | **10 min** |

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

### Trafikk

Lite trafikk 91/100

### Gateparkering

Lett 89/100



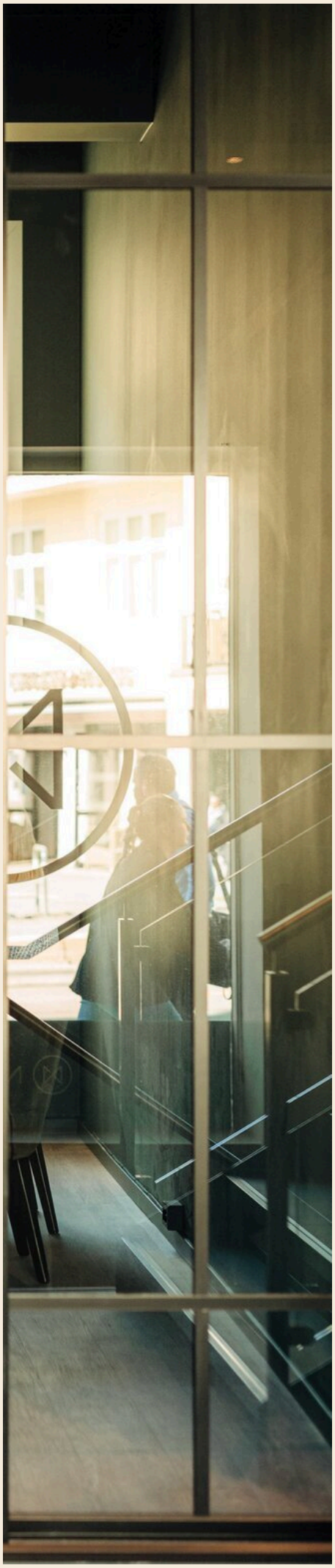

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

# Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

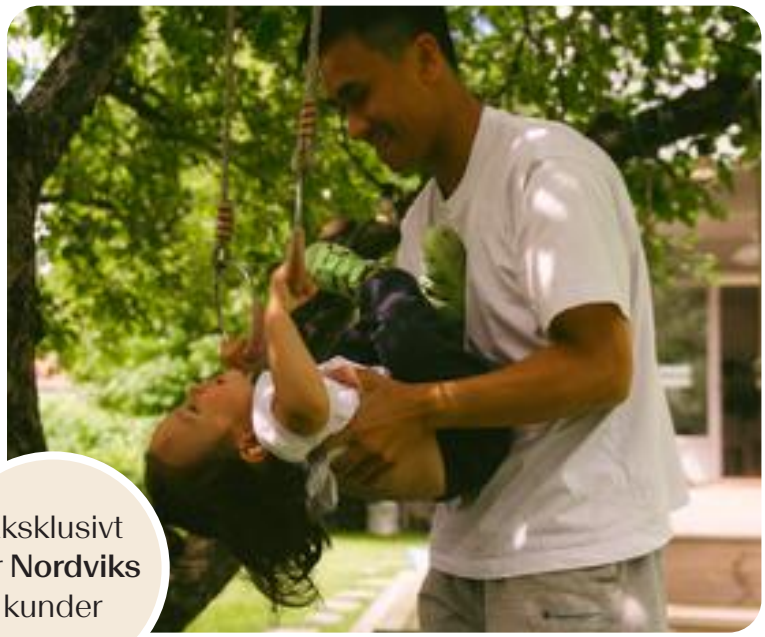


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
**35 50 22 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0258/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsbygdvegen 12 3720 SKIEN
Matrikkel: Gnr 283, bnr 657 (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: ____

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Beathe Gundersen**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776





**Hedda Lindgren**
Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835


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