

Mindevegen 20



Velkommen til

Mindevegen 20



Salgsoppgaven produsert 2. april 2025

SKIEN – GIMSØY

Hel horisontaldelt tomannsbolig med oppussingsbehov.
Stort potensiale! Barnevennlig område og koselig tomt.

Prisantydning	2 850 000,-
Omkostninger	72 600,-
Totalpris	2 922 600,-
BRA-i	218 kvm
Totalt BRA	232 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1960

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







Kort fortalt

Boligen ligger tilbaketrukket i rolige og barnevennlige omgivelser (blindvei). Sentral beliggenhet på Gimsøy med gangavstand til skole, barnehage, Handelsbyen Herkules, Skien sentrum m.m. Nærhet til populære Skien Fritidspark. Gode bussforbindelser, og kort gange til bussholdeplass.

Plan og fin eiet tomt på 756 kvm. med gressplen og beplantning. Gode solforhold på tomten, og det er enkel garasje.

Boligen er en tomannsbolig (to boenheter), og 2. etasje er for tiden utleid for kr. 8.000,-/mnd.(én mnd. oppsigelse). Eiendommen kan også passe for én familie.

Innhold:

- 1. etasje: Entré, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad
- 2. etasje: Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.
- Kjeller med vaskerom, uinnredet gang og 5 bodrom.

Boligen har behov for påkostninger og oppgradering, og stort potensial

Arealer og innhold

BRA-i:	218 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	232 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 78 kvm.
Total BRA: 78 kvm.

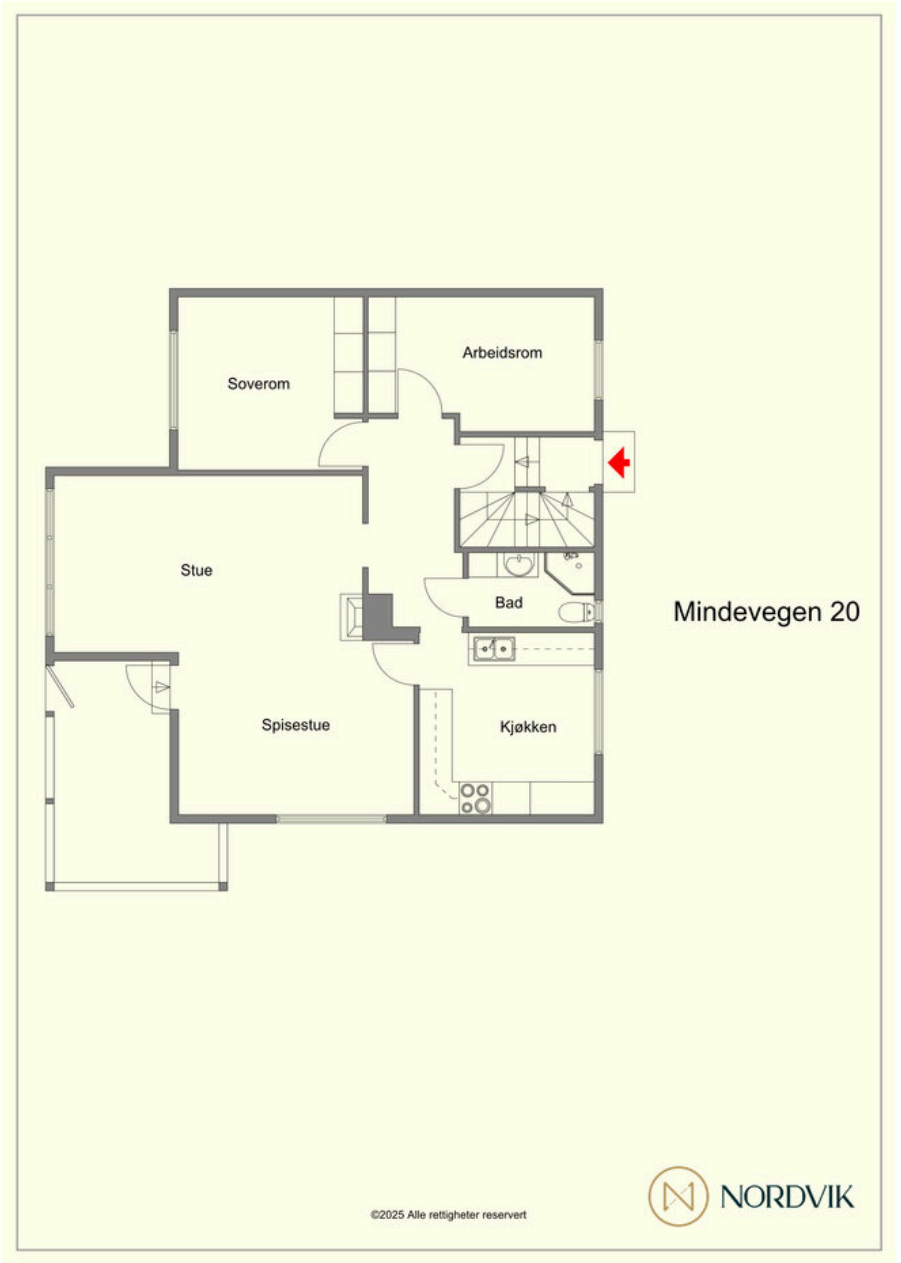
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

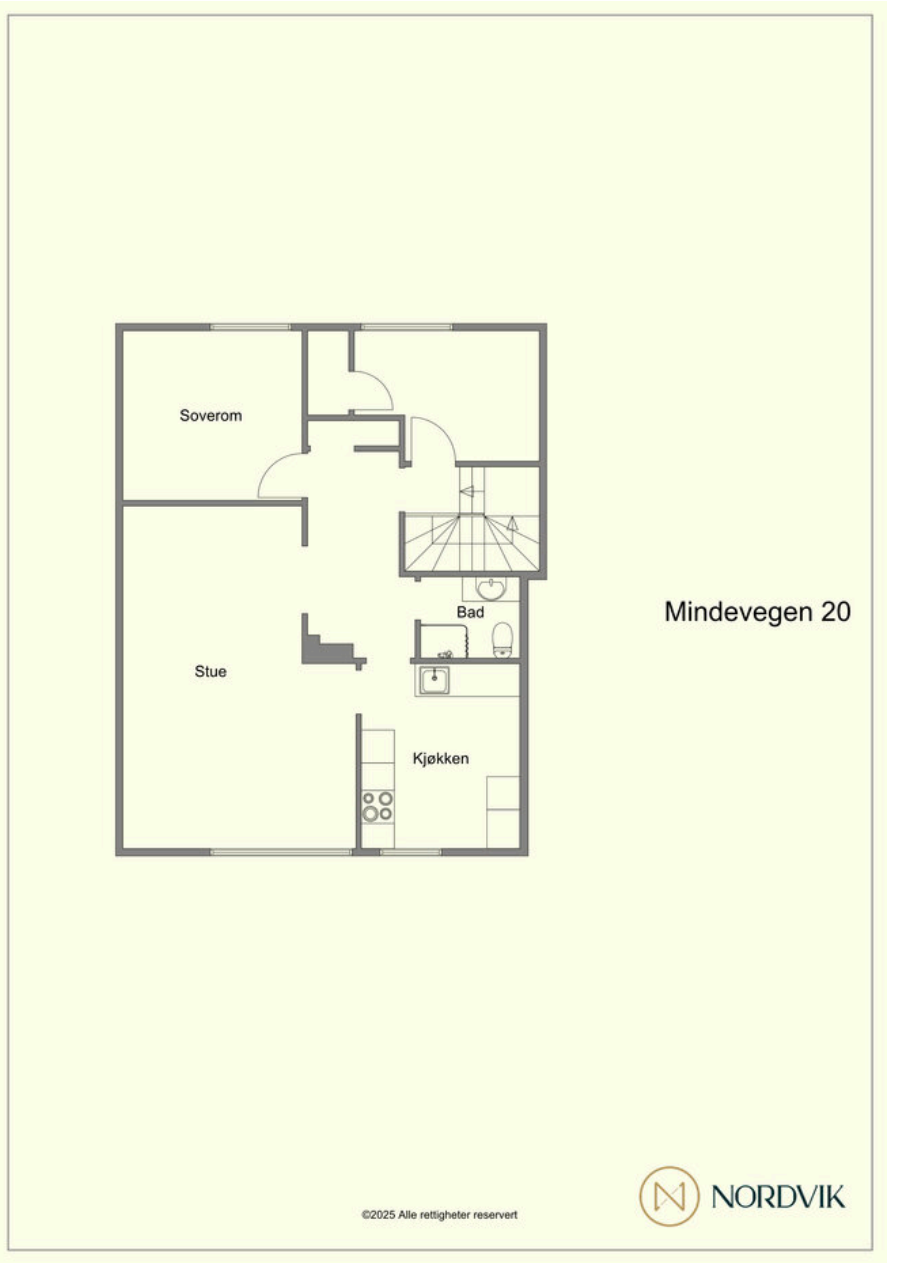
Innhold

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og baderom
2. etasje: Trapperom, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og baderom
Kjeller: Stort bodrom, 4 boder og vaskekjeller

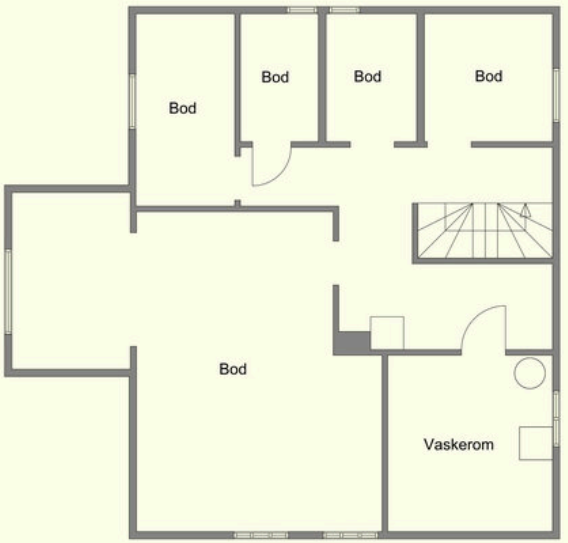
Enkel tilbygget garasje



1. etasje



2. etasje



Mindevegen 20

©2025 Alle rettigheter reservert

NORDVIK

Kjeller

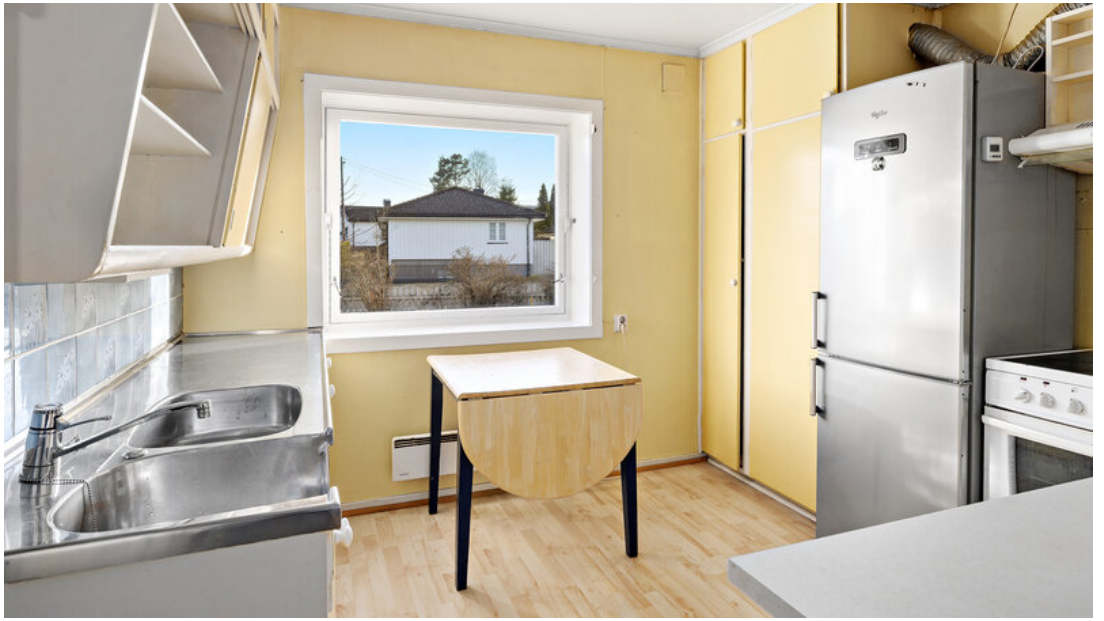

































20



Informasjon

Mindevegen 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0032/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Mindevegen 20, 3733 SKIEN
Gnr 300, bnr 2831 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Espen Vermedal

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
71 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
72 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 922 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 941 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 218 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 232 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 78 kvm.
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og baderom
2. etasje: Trapperom, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og baderom
Kjeller: Stort bodrom, 4 boder og vaskekjeller

Enkel tilbygget garasje

Standard

Hel horisontaldelt tomannsbolig med 2 boenheter. Stue, kjøkken, 2 soverom og bad i begge etasjer. Boligen har generelt behov for oppgraderinger.

Fra inngangsparti kommer man inn til entré, med trapp opp til 2. etasje og trapp ned til underetasje. Fra entréen er det inngang til 2 soverom på høyre hånd. Videre er det inngang til baderom, stuer og kjøkken.

1. etasje:
Stuen og spisestuen er i vinkel, og har god plass til sofagruppe og spisestue. Det er store gode vindusflater i stuen og spisestuen som slipper inn rikelig med dagslys. Vedovn i stuen sørger for oppvarming. Fra spisestuen er det utgang til overbygd veranda med videre nedgang til hageområdet.

Koselig kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet har eldre plassbygd innredning, med slette fronter på høyskap, skråstilte overskap, underskap og skuffer. Laminert benkeplate og benkeplate i stål med dobbel metallkum. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk over komfyr.

Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng. Soverom 2 er i dag innredet som kontor. Garderobeskap på begge soverom.

Baderommet har fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med underskap og overliggende servant, sideskap og speil med belysning. Baderommet inneholder dusjkabinett og gulvstående toalett.

2. etasje:
Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det videre inngang til kjøkken. Kjøkkeninnredning har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr. Avtrekk over komfyr. Det er plass til spisebord på kjøkkenet.
Eldre baderom med belegg på gulv. Baderommet inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Innredningen har heldekkende servant, samt overliggende speil og belysning. Det er to soverom i denne etasjen også. Soverom 1 har god plass til dobbeltseng og øvrige soveromsmøbler. Soverom 2 har plass til enkeltseng.

Underetasje
I boligens underetasje er det vaskerom med opplegg til vaskemaskin. Ellers er det oppbevaringsplass i ett stort bodrom og 4 mindre bodrom.

Parkering

Parkering i gruset innkjørsel og enkel tilbygget garasje med vippeport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er nytt panel på vegger i bad 2 etg. samt ny vask med skap. Utført av ufaglært
- Tidligere eier fikk utført arbeider med VA i år 2000. Ny vann og kloakk fra huset
- Det er egen boenhet med egen strømmåler
- Det er nedgravd oljetank på eiendommen, til venstre for hovedinngang
- Selger har tegnet boligselgerforsikring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

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

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Veranda
- Vinduer og dører TG2
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Takkonstruksjon og loft
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken 1. etasje
- Kjøkken 2. etasje
- Trapp til 2. etasje
- Trapp til kjeller
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom bad 1. etasje
- Radon
- Garasje i forbindelse med bolig

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering
- Varmesentral
- Baderom i 2. etasje

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med to boenheter. Dette innebærer at boligen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking

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 oppvarming.
På eiendommen er det nedgravd oljetank av typen (stål/ glassfiber).

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 713,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig eller tertialvis etter eiers ønske.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 853 428,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 413 711,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind, polisenr: 00026128573

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 756 kvm (Eiertomt)
Forholdsvis flat tomt, opparbeidet med gruset innkjørsel, hage og beplantinger. Eiendommen er rikt og pent beplantet med diverse prydbusker, trær og hekk. Gjerde i tomtegrenser mot syd. Barnevennlig tomt med god plass til ballspill og lek.

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Porsgrunnsvegen mot Porsgrunn. Når man har passert Gimsøy ungdomsskole og Rema 1000, tar man første veg til høyre, inn på Mindevegen. Følg vegen rett frem, og boligen ligger på høyre hånd. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en barnevennlig og sentral beliggenhet, i et godt etablert boligområde på Gimsøy i Skien. Gimsøy ligger rett utenfor Skien sentrum, og har nærhet til barnehager, barneskoler og ungdomsskole. Rema 1000 og Kiwi dagligvare er i kort gangavstand. På Gråtenmoen har man Saga matsenter med en velrennomert Meny dagligvarebutikk og Saga sjokoladefabrikk. Trivelig blomsterbutikk, vinmonopol, apotek, frisør, klesbutikk, Coop Extra, dyrebutikk, treningssenter, legesenter mm. Det er også kort vei til Herkules kjøpesenter som har et stort utvalg av butikker, kafeer og spisesteder. Kort vei til Skien fritidspark med et rikt tilbud av fritidsaktiviteter.

Skoler og barnehager

Barnehager
Gimsøy barnehage 0.6 km
Klosterskogen barnehage 0.8 km
Gråtenmoen barnehage 1.1 km

Skoler
Moflata barneskole 1.2 km
Gimsøy ungdomsskole 0.6 km
Kjørbekkhøgda barneskole 1.8 km
Hjalmar Johansen vgs. 1.2 km
Skien videregående skole 1.5 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. 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 informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 29.06.1960.

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 byggemeldte godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Regplan for et omr. ved Porsgrunnsvn omkr Niels Juelsgt - Lensmannsvn-Gimsøy skole-Bamblevn-Nomevn", datert 09.05.1980, og er regulert til boliger.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Bestemmelse om gjerde
Tinglyst 13.11.1959 - Dokumentnr: 2993
Dette er opprinnelig en tidligere festekontrakt. Selve festekontrakten er ikke gjeldende lenger, da dette er eiet eiendom pr i dag. Fra festekontrakten følger bestemmelse om at eier har plikt til å holde tomten inngjerdet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 300/2813 i Skien kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse,

gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Eiendommen overtas i den stand den er på visning, uten ytterligere renhold!

Eiendommen er nær ved å være overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Skulle det bli tinglyst utleggspant på eiendommen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Det gjøres oppmerksom på at 2. etasje er utleid, og leieforhold overtas av kjøper.

Eiendommen overtas av kjøper slik den fremstod på visning, uten ytterligere rengjøring.

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

Sentrale lover

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Mindevegen 20

Mindevegen 20

Nabolaget Minde/Gråten - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.)	**17 min**
445 elever, 22 klasser	1.2 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.)	**24 min**
322 elever, 18 klasser	1.8 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	**8 min**
382 elever, 21 klasser	0.6 km
Hjalmar Johansen vgs.	**16 min**
75 elever	1.2 km
Skien videregående skole	**20 min**
1100 elever, 40 klasser	1.5 km

Offentlig transport

Olaf Ryes gate	**1 min**
Linje M2, M2N	0.1 km
Skien stasjon	**8 min**
Linje RE11, RX11, R55	3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**46 min**

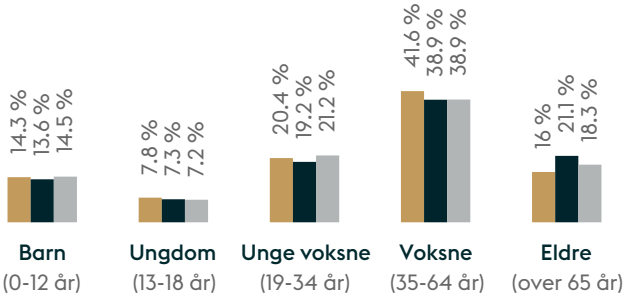
Barnehager

Gimsøy barnehage (1-5 år)	**8 min**
64 barn	0.6 km
Klosterskogen barnehage (1-5 å...	**11 min**
47 barn	0.8 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år)	**16 min**
60 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gimsøy	**5 min**
Kiwi Gimsøy	**7 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Gjemsøsletta	7 min
Gimsøy skole - gymsal	9 min
HEIA Treningssenter	16 min
SATS Klosterøya	18 min

«Et sentralt og fint sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vermedal, Espen	9578-5994-4-520021	2025-03-18 21:32:50

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
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
24-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mindevegen 20, 3733 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Espen Vermedal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00026128573
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Nytt panel på vegger i bad 2 etg. samt ny vask med skap

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uvvist firma. Tidligere eier fikk utført arbeider med VA i år 2000. Ny vann og kloakk fra huset.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Egen boenhet med egen strømmåler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle tinglyste heftelser fjernes ved salg

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?

Ja

Beskriv: Til venstre for hovedinngang

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

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: 24-0032/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vermedal, Espen	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Vermedal, Espen

SIGNICAT

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

Mindevegen 20
3733 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1960
BRA: 232 m^2
BRA-i: 218 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	20	3	0

Supertakst
GNR: 300 BNR: 2831
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Mindevegen 20
3733 Skien

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29268

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglrør i grunnen. Kunnskapen og materialer ikke var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er over 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.
Takvann er ikke ledet tilstrekkelig vekk fra grunnmur.
Det er på befaringsdagen synlige fuktmerker og salt/kalk utslag på innvendig mur. Det er målt betydelig fukt i trevirke i kontakt med mur/betong i kjeller.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Kjelleren fungerer til en viss grad med dagens bruk tross mangel på fuktsikring.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales for å lede overflatevann vekk fra bolig.
Lufting er særs viktig ivaretas, det kan monteres inn en avfukter for kjellere.

Det er disse beskrevne tiltak som det er gitt prisestimat på.
Ved endret bruk av rom under terreng må det utføres større tiltak.
For å få en tørr kjeller må boligen dreneres og fuktsikres.
Dette er et betydelig mer kostbart tiltak og vil komme på et sted rundt 300 000.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert.

Anbefalte tiltak

Sanering /fjerning av oljetank må foretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering

Bad med belegg på gulv, våtromstapet på vegg og malt overflate i himling.
Innredet med servantskap, gulvmontert toalett og dusj rett på vegg. Oppvarming fra panelovn og elektrisk vifte uten tilluft.

Arbeider fremstår som utført av egeninnsats. Det er avflassing av våtromstapet, og synlige fuktskader på vegg.
Fuktskader i gulv kan ikke utelukkes på grunn av utslag på fukt i overflater.

Alder, utførelse av membran og mangel på tilstrekkelig tettesjikt på vegg tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.
Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Anbefalte tiltak

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
Rommene kan ventileres via klaffventiler i mur, men de fleste av ventilene er lukket på befaringsdagen.
Miljøet i kjelleren er noe rått og fuktig.
Det er foretatt hulltaking i gulv i bod mot øst og ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

Veranda av betongdekke båret av betongsøyler fundamentert på steinmasser. Rekkverk av tre og himling av panel.
Betongtrapp med smijern rekkverk ned til terreng.

Betongdekke er flatt og uten fall, rekkverk er lavt og det er betydelig slitasje på overflater.
Betongkonstruksjoner har oppsprekking og det er synlig armering i underkant.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Det anbefales vedlikehold og fornying av overflater samt nærmere kontroll av åpen armering samt utbedring av dette.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer og dører blitt over 40 år, brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.
Det er observert punktert kjøkkenvindu på kjøkken i 1. etasje, det er vinduer med råte i karm.
Vinduer i kjeller er svært slitt og har høyt fuktinnhold.

Anbefalte tiltak

Vinduer og dører bør påregnes å skiftes ut i sin helhet.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger av siporexblokker som senere er lektet ut og etablert paneler.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad og noe råte på værutsatte områder som vindskier og nederst på kledningsbord.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Videre anbefales det generelt vedlikehold som skraping, vasking og maling. Skadet panel byttes ut med nytt lokalt.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.
Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Takkonstruksjon og loft

Oppsummering

Eldre oppbygging av loft med manglende fuktsperre mot varm side, erfaringsmessig slipper bjelkelaget gjennom varm og fuktig luft som kondenserer på kalde overflater på loft.
Bjelkelaget er etterisolert med ca 150mm mineralull.
Ventilering skjer skjer kun via ventiler i gavler.
Konsekvensene av begrenset lufting er fukt og sopp i undertak, særlig ved pipehatter og mot yttervegg til nabo.

Loftet fungerer i noe grad tross nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Ventilering av taket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulv på grunn av uisolert betong i kjeller og tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1, og 2. etasje.

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Anbefalte tiltak

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er av teglstein og er fra byggeår. Pipa har et røykløp og et lufterør. Det er feieluke i kjeller og pipa er helbeslått over tak.
Det er fire synlige sider av pipen i boligen, i 1. etasje er pipestokk kledd med flis.
Det er montert en en kombinert ved/oljekamin i 1. etasje.
Det mangler ildfast plater på gulvet foran ildstedet.

I 2. etasje er det fire synlige sider av skorstein og ingen tilkoblet ildsted.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Rommet har laminatgulv, det er malt overflate på vegger og malt strie i himling.

Eldre kjøkken med slette tre fronter og skrå overskap. Skrog er av tre, har benkebeslag av stål med dobbel oppvaskkum og et greps blandebatteri.
Det er montert inn en noe nyere innredning med betydelig mangler. Det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes en oppgradering av kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

Ventilator montert over komfyr og har utlufting via yttervegg.
Ventilatoren fungerer på befaringsdagen men er av betydelig høy alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør påregnes utskiftning.

Kjøkken: 2. etasje

Oppsummering av avtrekk

Ventilator over komfyr med utlufting via yttervegg.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilatoren fungerer på befaringsdagen, men er av høy alder og det bør påregnes utskiftning.

Trapp: Til 2. Etg

Oppsummering

Rekkverket er under 0,9m og det mangler håndrekke på vegg.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk/håndrekke på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp til dagens forskrift.

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Rekkverket har åpninger på over 0,1m, og høyden på rekkverket er under 0,9m. Det mangler håndrekke på vegg.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk/håndrekke på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp til dagens forskrift.

Avløpsrør

Oppsummering

Mye av avløpsrør er byttet til plast. Det er soilrør i støpt dekke og flere steder i boligen. Eier opplyser at stikkledning til kommunalt anlegg er byttet i 2003. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av noe enkle løsninger og eldre soilrør.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedvanninntak av plast som er byttet og påført nyere stoppekran. Etter selgers opplysninger er stikkledning til kommunalt anlegg byttet på tidlig 2000 tallet.
Det er eldre kobberrør igjen i boligen, det er kobberrør som er dårlig festet og uisolert.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av alder og slitasje bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap fra byggeår plassert i trapp til 2. etasje. Innmat er byttet til automatsikringer med jordfeilbryter. Det er overbelastningsvern på skrusikringer.
Det er ikke fremkommet noe dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannstank montert i vaskekjeller med sluk.
Tankens strømforsyning er koblet med stikkontakt.

Varmtvannstank montert under kjøkkenbenk.
Tanken er på ca 30 liter og er av eldre modell
Tanken har påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp.

Begge beredere har passert 20 år og har usikker restlevetid, dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad i 1. etasje

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke skader som oppsprekking eller bom i flis. Vindu er plassert i våtsone men har ingen fuktskader da kabinett skåner treverk for direkte vannpåkjenning.

Det er derimot registrert slitasje etter bruk. Det er sprekker i silikonfuger og begrenset fallforhold på 15 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.
Det er etablert god oppkant på dørterskel men det er uvisst om membran er trukket opp bak denne.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av plast og er plassert i under dusjkabinett, det er vanskelig å kontrollere og rengjøre sluket.
Ingen synlig bruk av mansjett i sluk og med tanke på etableringsår ble dette gjerne ikke brukt.
Smøremembran har blitt 20 år og det kan ikke lenger garanteres 100 % tetthet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Garasje i forbindelse med bolig.

Oppsummering

Det er registrert betydelig slitasje. Paneler har stedvis råte og det kan ikke utelukkes skader i bærende stolper..

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes vesentlig oppgradering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.3.2025	**2.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Vermedal** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i forkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Krogh**
Firma: **Skien takst AS**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**
Telefon: **47655088**
Epost: **bjornar@skientakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mindevegen 20, 3733 Skien**

Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**300**	Bruksnr:	**2831**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1960** - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.
Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	78	78	0	0	0
1. etasje	94	80	14	0	12
2. etasje	60	60	0	0	0
Totalt m²	**232**	**218**	**14**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	78	0	78		Vaskekjeller, uinnredet gang og 5 bodrom.
1. etasje	94	78	16	Entré, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.	Trapperom og garasje.
2. etasje	60	60	0	Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.	
Totalt m²	**232**	**138**	**94**		

Kommentar til arealberegning

Tilliggende garasje i 1. etasje og med utvendig tilkomst er regnet med som BRA-e.

TBA i 1. etasje er en veranda.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Utvendig fuktsikring er ikke lenger fungerende.

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

Oppsummering av drenering **TG-3**

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglrør i grunnen. Kunnskapen og materialer ikke var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er over 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.
Takvann er ikke ledet tilstrekkelig vekk fra grunnmur.
Det er på befaringsdagen synlige fuktmerker og salt/kalk utslag på innvendig mur. Det er målt betydelig fukt i trevirke i kontakt med mur/betong i kjeller.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren fungerer til en viss grad med dagens bruk tross mangel på fuktsikring.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales for å lede overflatevann vekk fra bolig.
Lufting er særs viktig ivaretas, det kan monteres inn en avfukter for kjellere.

Det er disse beskrevne tiltak som det er gitt prisestimat på.
Ved endret bruk av rom under terreng må det utføres større tiltak.
For å få en tørr kjeller må boligen dreneres og fuktsikres.
Dette er et betydelig mer kostbart tiltak og vil komme på et sted rundt 300 000.

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament



Muren er gammel mes stabil, slike eldre murer vil ha et hyppig behov for normalt vedlikehold.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Fundamenter fra denne til er gjerne bestående av støpte betongsåler støpt på masser av jord/leire. Grunnmur av murte betongblokker. Muren har ingen vesentlig sprekker som tilsier bevegelser under fundamentering. Kun mindre riss og ikke behov for større arbeider.

6.3 Rom under terreng



Treverk er svært fuktig.

Type rom under terreng	Grovkjeller

Boligen har råkjeller med støpt betonggulv, murte betongvegger og himling av panel. Kjelleren er uinnredet og inneholder vaskekjeller og bodrom.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

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

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

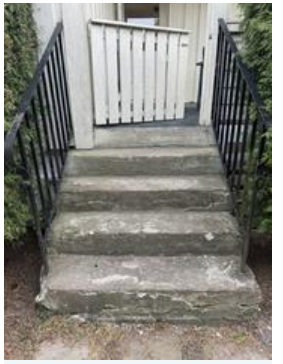
Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
Rommene kan ventileres via klaffventiler i mur, men de fleste av ventilene er lukket på befaringsdagen. Miljøet i kjelleren er noe rått og fuktig.
Det er foretatt hulltaking i gulv i bod mot øst og ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering

6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda





Slitt men solid trapp.



Type	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Veranda av betongdekke båret av betongsøyler fundamentert på steinmasser. Rekkverk av tre og himling av panel.
Betongtrapp med smijern rekkverk ned til terreng.

Betongdekke er flatt og uten fall, rekkverk er lavt og det er betydelig slitasje på overflater.
Betongkonstruksjoner har oppsprekking og det er synlig armering i underkant.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
Det anbefales vedlikehold og fornying av overflater samt nærmere kontroll av åpen armering samt utbedring av dette.

Skader i betong og synlig armering.



Overflater har betydelig slitasje.

6.5 Vinduer og dører: TG2



Kjellervinduer med fukt.

Beskrivelse

Verandadør er dobbel og er tre. Begge dørene har enkelt glass.
Ytterdør av heltre med enkelt glass.

Vindu av tre med 2- lags glass fra 1979, stort stuevindu med 3- lags glass fra 1981. Vindu med enkelt glass på bad. Et vindu i stue fra 1973.

Vindu i 2. etasje fra 1982.

Kjellervinduer med enkelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører blitt over 40 år, brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.
Det er observert punktert kjøkkenvindu på kjøkken i 1. etasje, det er vinduer med råte i karm.
Vinduer i kjeller er svært slitt og har høyt fuktinnhold.



Punktert vindu.



Råte i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer og dører bør påregnes å skiftes ut i sin helhet.



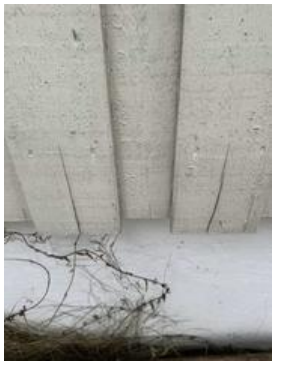
6.6 Vinduer og dører: TG1



Beskrivelse	
To stk vinduer i 2. etasje er byttet i nyere tid. Ramme av treverk med 2- lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik. Fungerer med dagens tilstand.	

6.7 Yttervegger







Ingen lufting gir mulighet for skader inne i vegg.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etter eiers opplysninger er gavlvegg mot sør-øst kledd om. Utfyllende informasjon er ikke tilgjengelig.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Yttervegger av siporexblokker som senere er lektet ut og etablert paneler. Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering. Stedvis høy slitasjegrad og noe råte på værutsatte områder som vindskier og nederst på kledningsbord. Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte. Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt. Videre anbefales det generelt vedlikehold som skraping, vasking og maling. Skadet panel byttes ut med nytt lokalt. Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning. Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Takkonstruksjon og loft



Loft av eldre konstruksjon, det er ikke avdekket betydelig fukt på befaringsdagen og loftet fungerer tross alder og begrenset lufting.



Type loft	Kaldtloft
Konstruksjonen er oppbygd med plassbygget takverk av tre, kaldloft med luke uten stige i himling.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Eldre oppbygging av loft med manglende fuktsperre mot varm side, erfaringsmessig slipper bjelkelaget gjennom varm og fuktig luft som kondenserer på kalde overflater på loft.
Bjelkelaget er etterisolert med ca 150mm mineralull.
Ventilering skjer skjer kun via ventiler i gavler.
Konsekvensene av begrenset lufting er fukt og sopp i undertak, særlig ved pipehatter og mot yttervegg til nabo.

Loftet fungerer i noe grad tross nevnte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av taket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

6.9 Renner og nedløp



misfarging og skitt på beslag, renner og nedløpsrør.



Det er behov for vask, vedlikehold og normal ettersyn.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Systemet ble byttet ut ved takomlegging i 2001 etter selgers opplysninger.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.

Som forbedrende tiltak bør alt takvann ledes tilstrekkelig vekk fra bolig.

6.10 Taktekking



Normal slitasje på takstein, det er behov for vedlikehold.



Undertak er høyst sannsynlig av pustende duk.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2001 etter selgers opplysninger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taket er fra 2001, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Jeg observerte slitasje på vindskier og normal slitasje etter alder på takstein. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.
For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.

6.11 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er montert snøfangere rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Gulv på grunn av uisolert betong i kjeller og tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1, og 2. etasje.

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipe er av teglstein og er fra byggeår. Pipa har et røykløp og et lufterør. Det er feieluke i kjeller og pipa er helbeslått over tak.
Det er fire synlige sider av pipen i boligen, i 1. etasje er pipestokk kledd med flis.
Det er montert en en kombinert ved/oljekamin i 1. etasje.
Det mangler ildfast plater på gulvet foran ildstedet.

I 2. etasje er det fire synlige sider av skorstein og ingen tilkoblet ildsted.



Ved/oljekamin med manglende ildfast plate på gulv foran dør.





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Flislagt pipestokk.

6.14 Kjøkken: 1. etasje



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Rommet har laminatgulv, det er malt overflate på vegger og malt strie i himling.

Eldre kjøkken med slette tre fronter og skrå overskap. Skrog er av tre, har benkebeslag av stål med dobbel oppvaskkum og et greps blandebatteri.
Det er montert inn en noe nyere innredning med betydelig mangler. Det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes en oppgradering av kjøkkenet.



Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-2

Ventilator montert over komfyr og har utlufting via yttervegg.
Ventilatoren fungerer på befaringsdagen men er av betydelig høy alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør påregnes utskiftning.





6.15 Kjøkken: 2. etasje



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Gulvet er av belegg, vegger er av tapet med fliser over kjøkkenbenk. Det er malt strie i himling.

Innredning med profilerte fronter og foliert base på skrog. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål og et greps blandebatteri.
Opplegg for komfyr og kjøl/fryseskap.

Innredningen har slitasje, men ingen betydelige skader eller fuktproblematikk.
Oppgradering for å være etter ny eier ønske og behov.

Avtrekk





Slitasje.

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Ventilator over komfyr med utlufting via yttervegg.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilatoren fungerer på befaringsdagen, men er av høy alder og det bør påregnes utskiftning.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Kommunen opplyser at det ble sendt ferdigattest på oppføring av tomannsbolig 29.07.1960.
Dette dokumentet erstatter ferdigattesten.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Skråtak over bad i 2. etasje er lavt. Deler av innredning er montert i område med takhøyde under 1,9m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Til 2. Etg





Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

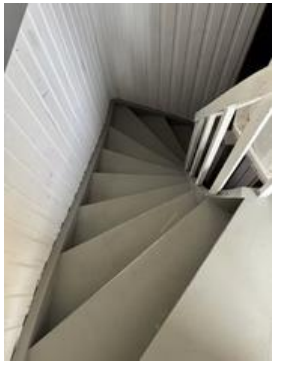
Oppsummering av trapp **TG-2**

Rekkverket er under 0,9m og det mangler håndrekke på vegg.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk/håndrekke på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp til dagens forskrift.

6.18 Trapp: Til kjeller



Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Rekkverket har åpninger på over 0,1m, og høyden på rekkverket er under 0,9m. Det mangler håndrekke på vegg.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk/håndrekke på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp til dagens forskrift.

6.19 Avløpsrør



Noe nyere plastrør med stakeluke i kjeller.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Mye av avløpsrør er byttet til plast. Det er soilrør i støpt dekke og flere steder i boligen. Eier opplyser at stikkledning til kommunalt anlegg er byttet i 2003. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av noe enkle løsninger og eldre soilrør.



Ingen vannlås på kjøkken i 2. etasje. Flexirør går ned i gammelt soilrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er påregnelig med tiltak. Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

6.20 Vannledninger



Nyere inntak med stoppekran.

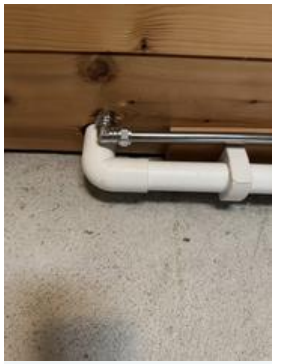
Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Hovedvanninntak av plast som er byttet og påført nyere stoppekran. Etter selgers opplysninger er stikkledning til kommunalt anlegg byttet på tidlig 2000 tallet. Det er eldre kobberrør igjen i boligen, det er kobberrør som er dårlig festet og uisolert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av alder og slitasje bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.



Eldre kobberrør.



Det er stedvis brukt noen messingrør i kjeller.

6.21 Elektrisk







Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap fra byggeår plassert i trapp til 2. etasje. Innmat er byttet til automatsikringer med jordfeilbryter. Det er overbelastningsvern på skrusikringer.
Det er ikke fremkommet noe dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

6.22 Varmesentral



Påfyllingsrør og lufterør til nedgravd oljetank.

Type anlegg	Oljefyr
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ingen kjent servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Ja
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-3**

Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sanering /fjerning av oljetank må foretas.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannstank i kjeller.



Varmtvannstank i 2. etasje.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent alder men varmtvannstanken er over 20 år.	
Størrelse	
Ca 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank montert i vaskekjeller med sluk.
Tankens strømforsyning er koblet med stikkontakt.

Varmtvannstank montert under kjøkkenbenk.
Tanken er på ca 30 liter og er av eldre modell
Tanken har påmontert slange fra sikkerhetsventil til avløp.

Begge beredere har passert 20 år og har usikker restlevetid, dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.25 Våtrom: Bad i 1. etasje



Bad fra 2001.



Vindu i våtsone men ingen synlige skader.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er rehabilitert i 2001 etter opplysninger fra selger. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførelsen. Badet har påstøp av betong med varmekabel og flis i overflaten. Vegger er flislagte og himlinger er av takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflater har ikke skader som oppsprekking eller bom i flis. Vindu er plassert i våtsone men har ingen fuktskader da kabinett skåner treverk for direkte vannpåkjenning.

Det er derimot registrert slitasje etter bruk. Det er sprekker i silikonfuger og begrenset fallforhold på 15 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.
Det er etablert god oppkant på dørterskel men det er uvisst om membran er trukket opp bak denne.

Anbefalte tiltak overflater

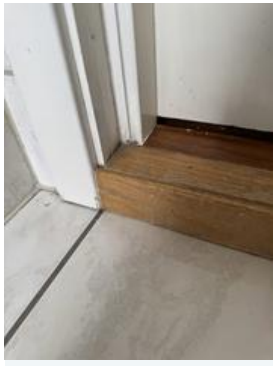
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei



Slitte overflater og sprekker i silikonfuger.



Ukjent om membran er trukket opp på dørterskel.



Ingen synlig mansjett i sluk.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Sluket er av plast og er plassert i under dusjkabinett, det er vanskelig å kontrollere og rengjøre sluket. Ingen synlig bruk av mansjett i sluk og med tanke på etableringsår ble dette gjerne ikke brukt.
Smøremembran har blitt 20 år og det kan ikke lenger garanteres 100 % tetthet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og servant på innredning.

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

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Rommet har elektrisk vifte i delevegg som går til luftekanal i pipe. Det er tilluft under dørblad.

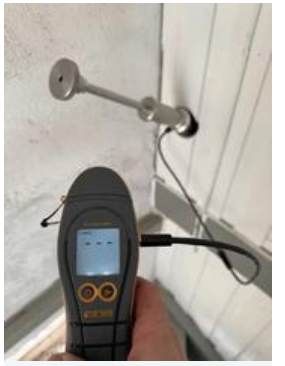
Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler).
Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område.
Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon



Det er ikke påvist fukt i vegg mot våtsone.

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad 2. etasje



Bad i 2. etasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom — TG-3

Bad med belegg på gulv, våtromstapet på vegg og malt overflate i himling.
Innredet med servantskap, gulvmontert toalett og dusj rett på vegg. Oppvarming fra panelovn og elektrisk vifte uten tilluft.

Arbeider fremstår som utført av egeninnsats. Det er avflassing av våtromstapet, og synlige fuktskader på vegg.
Fuktskader i gulv kan ikke utelukkes på grunn av utslag på fukt i overflater.

Alder, utførelse av membran og mangel på tilstrekkelig tettesjikt på vegg tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.
Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Anbefalte tiltak

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

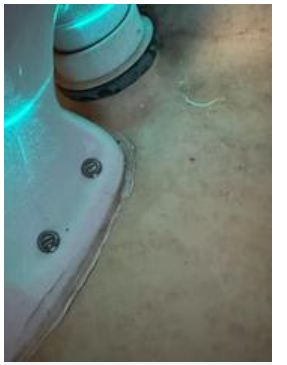
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



Deler av innredning er montert i område som har takhøyde under 1,9m.



Svært høy slitasjegrad.



Toalett er skrudd til gulv og punkterer belegg.



Det er målt høye fuktvariabler på vegg.



Det er målt fukt i gulv.

6.27 Øvrig: Innvendig overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Entré har belegg, gang og soverom har teppe, det er parkett i stue og laminat på kjøkken.
Vegger er av malt panel, noe tapeter samt noe kinapanel.
Himlingen er malt strie, takess og malt panel. Malt overflate på et soverom.
Det er garderobeskap på flere rom.

2. etasje:
Gulver er av laminat med belegg på kjøkken.
Vegger er av malt panel og tapeter. Himling er av takessplater og malt strie.

Oppsummering av øvrig TG-1

Normal slitasje etter alder, oppgradering får være etter ny eiers ønske og behov.

6.28 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Oppsummering av øvrig TG-2

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.29 Øvrig: Garasje i forbindelse med bolig.



Garasje fra 1975.

Beskrivelse

Garasje oppført med gruset gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel.
Taket har saltaksform tekket med takstein.
Det er montert en vippeport i tre.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er registrert betydelig slitasje. Paneler har stedvis råte og det kan ikke utelukkes skader i bærende stolper..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes vesentlig oppgradering.



Råte i paneler.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ambita

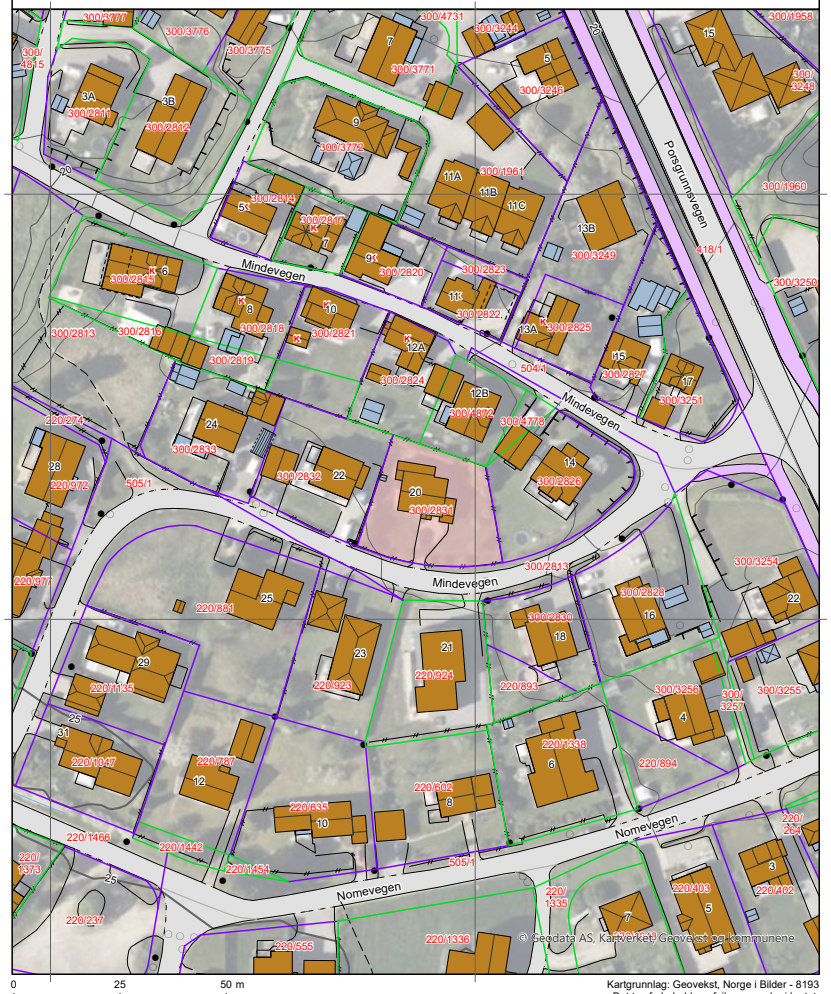
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2831/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.3.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2831/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.3.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mindevegen 20 3733 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 2831 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no