NORDVIK

Gunnars veg 46

6 soverom | 208 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gunnars veg 46

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
30	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik og påkostet enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet | Vestvendt terrasse og hage | Garasje

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
BRA-i	**208 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Gunnars veg 46!

Lys og luftig stue som tilbyr god møbleringsfrihet
Delikat kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer
Romslig, helfliset baderom med varmekabler i gulv
Seks soverom
Boligen ble tilbygget i 2012 med bad, vaskerom, tre soverom og walk-in closet
Vestvendt terrasse og hage
Meget usjenert uteområde
Hyggelig utestue med peis
Parkering i garasje og gårdsplass
Her kan du bo med alle fasiliteter på en flate
Gangavstand til barnehage og skole
Kort vei til kollektivtilbud

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 148 kvm
Total BRA: 168 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK








DOTKNIĘCI




DOTKNIĘCI




DOTKNIĘCI






DeLonghi










selfCleaning condenser
Electrolux












































46


46


Skolebakken







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0161/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gunnars veg 46, 3746 SKIEN
Gnr 64, bnr 100 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Knut Olaf Hauge
Aina Hauge

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 992 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1964

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 208 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 235 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 60 kvm. Boder.
Total BRA: 60 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 148 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, walk-in closet og seks soverom.
BRA-e: 7 kvm. Vedbod.
BRA-e: 20 kvm. Garasje.
Total BRA: 175 kvm.
TBA: 29 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Kjellerens GUA (gulvareal) er målt til 71 m². Deler av arealet har lav himlingshøyde og inngår derfor ikke i måleverdig BRA (bruksareal), men medtas som ALH (areal med lav himlingshøyde). Summen av BRA og ALH utgjør GUA, som dermed er større enn det lovlig oppmålte/måleverdige bruksarealet.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, walk-in closet og seks soverom.
Kjeller: Boder.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys entré med god plass til sko og yttertøy. Praktisk innebygd garderobe med speilfronter. Fra entré har du videre tilgang til toalettrom og tre soverom på høyre side, samt stue til venstre.

Stue:
Lys og meget romslig stue med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Stuens utforming bidrar til god møbleringsfrihet med plass til flere sittegrupper. Hyggelig sofakrok med plass til romslig sofagruppe og tilhørende møblement. Spisegruppen er plassert i tilknytning til kjøkken. Det er montert peisovn i stuen som sørger for god oppvarming. Fra stuen er det utgang til usjenert terrasse.

Kjøkken:
Meget delikat kjøkken som er pent pusset opp i 2023. Innredningen har lyse, slette fronter og laminert benkeplate. Praktiske og tidsriktige fliser over benkeplate. Innredningen er godt tilpasset rommets utforming og tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad:
Tidløst helfliset baderom med varmekabler i gulv fra 2012. Badet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinnredning, speil med belysning, badekar, dusjkabinett og vegghengt toalett.
I tillegg til bad, er det et separat toalettrom med varmekabler i gulv. Dobbel servant på toalettrom(Tidligere bad)

Vaskerom:
Romslig og praktisk vaskerom med flislagt gulv med varmekabler. God oppbevaringsplass i innredning. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Det er totalt seks soverom i boligen. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Fra hovedsoverommet er det inngang til stor walk-in closet. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. De øvrige soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Parkering
Parkering i garasje og gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Ca. 2007 - Byttet vinduer opprinnelig bygning
Ca. 2009 - Skiftet tak opprinnelig bygning
2012 - Bygget tilbygg, skiftet kledning, byttet resterende vinduer, etterisolerte hele huset
2022 - Drenert vestsiden mellom terrasse og garasje
2023 - Komplett renovering av kjøkken (Innredning, hvitevarer og gulv)

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammelt bad - egeninnsats i ca 2003 Nytt bad - del av oppføring av tilbygg. Totalentreprise Lilløy bygg Vannlås servant på nytt bad- liten lekkasje pga. for høye tin i skuffen under som har dunket borti, limt med tec7 Rør til Tidligere bad i kjelleren har blitt plombert av fagfolk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammelt bad: Smøremembrand og mansjett på sluk: Nytt bad - profesjonelt utført av Lilløy bygg eller underetreprenør.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lilløy Bygg 2012 (bad og vaskerom i tilbygg)

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammelt bygg - byttet tak (papp, lekter og stein) med egeninnsats Pipehatt og luftbeslag gjort av faglært. Tilbygg - utført av Lilløy bygg i 20212 Revet peis og satt inn ny vedovn- egeninnsats, sjekket av feier.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Drenert liten del mellom terrasse og garasje på vestsiden - ellers ikke rørt drenering.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-vis Elektro Caverion.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Usikker - ca 2010.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-Vis elektro 19/12/2022.

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: Byttet rør fra hus ut til gata c.a 2000 Byttet hovedavløpsrør inni huset ca. 2011.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
. Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lilløy bygg - bygd tilbygg med div soverom, bad og vaskerom.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Svartsopp på vinduer i vaskerom og bad Sprekk i en flis på badet.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Beskriv: Noe saltutslag på vegger i kjelleren To

tilfeller av vann i kjelleren: En gang før drenering - takrenne hadde fått brudd, er lagt om slik at det ikke skjer igjen Gang 2 - brudd i hovedvannledning i gata førte til noe vann, men fikk sjekket av forsikringsselskap og ingen varige skader. Det er noe fukt i kjeller/kjellerlukt. Det mangler lufting på to av rommene i kjelleren.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Beslag på pipe i grillhuset er ikke satt på plass.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Usikker på om stikk-kontakt i grillhus er jordet riktig.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Det var sprekk i gulv på grillhus. dette ble byttet/støpt på nytt i 2012.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Beskriv: det var brudd i avløpsrør i kjelleren. Det var årsaken til at avløpsrøret ble skiftet. se også punkt 13 om takrenne-nedløp.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Det er noe skjeggkre. I tillegg var det mus på loftet direkte etter ombyggingen. Vi musesikret da bygget på nytt og har hatt mange feller ute. Ingen nye mus etter de to som var der. Dette ble også sjekket av skadedyrfirma (2012-2013).

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Ingen feil, men sentralstøvsugerslange rekker ikke inn i nytt tilbygg.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: Varmejustering på dusjarmatur er litt treg/unøyaktig.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: Fikk ferdigattest etter ombyggingen i 2012.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Sørø Taksering v/ Kenneth Sørø Olsen

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Boligen står på støpt grunnmur delvis på grunnfjell og støpt fundament/såle. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Antall TG2 er 14 og gjelder terrengforhold, yttervegger, vinduer og ytterdører, loft, balkonger/verandaer, vegger og himling bad, gulv bad, vegger og himling vaskerom, gulv vaskerom, gulv kjeller, fuktmåling og ventilasjon kjeller, WC og innvendige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder, ventilasjon.

Antall TG3 er 2 og gjelder byggegrunn/fundamenter/grunnmur/drenering/sikring mot vann og fuktighet, vegger og himling kjeller.

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Platetopp
- Fryser i kjeller

Hvitevarer som ikke medfølger:
- Vaskemaskin/tørketrommel
- Kjøleskap i kjeller

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gitaroppheng kontor
- Pynteting
- Resten avtales med kjøper

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for

garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.
Varmekabler på bad, vaskerom og toalettrom i 1. etasje.
Varmekabler i en bod og innredet rom i kjeller.
Vedovn i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 29 212 kWh.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 33 090,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann- og avløp.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 19 248,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 300,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 194 870,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 779 481,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 4557786

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 815 kvm (Eiertomt)
Flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær, samt hekk og gjerde som skjermer mot naboer og vei. Gårdsplassen er opparbeidet med belegningsstein. Terrasseområder med flere soner, samt utestue.

Adkomst
Fra Skien sentrum så følger du Bølevegen og ta til venstre inn til Blåbærlia og opp til Gregorius Dagssonsgate. Følg Gregorius Dagssonsgate og ta deretter inn til venstre til Skolebakken. Ta første til venstre inn på Gunnars veg og du får boligen på venstre side i krysset Skolebakken og Gunnars veg.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en solrik og barnevennlig beliggenhet, i et meget attraktivt og godt etablert boligområde på Bølehøgda i Skien. Bølehøgda skole ligger i nærområdet og det er kort vei til barnehager, butikk og fritidsaktiviteter som bla. skiløyper, skogsterreng, ridning og idrettsanlegg. Det er få minutters gange til populær tennisbane. Boligen ligger med solrikt, skjermet hageområde mot vest. Nærhet til Svartskogen med bålplass og flere turstier, samt Olufbakken med akemuligheter på vinterstid.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Johan Schaannings gate - 0,2 km
Tog: Skien stasjon - 4,5 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 45 min i bil

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Bøle Solkollen barnehage - 1,3 km
- Skauen Kristelige barnehage - 1,4 km
- Ballestad barnehage - 1,4 km

Skoler:
- Bølehøgda skole (1-10 kl.) - 0,4 km
- Skauen Kristelige skole (1-10) -1,4 km
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl) - 1,7 km
- Skogmo videregående skole - 2,9 km
- Skien videregående skole - 4,7 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 30.09.1965.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg enebolig datert 14.04.2014.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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

4003/64/100:
28.07.1964 - Dokumentnr: 401901 - Rettigheter iflg. skjøte
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN
Bestemmelsen sier;
Kommunen har rett til å foreta uthugging av trær i henhold til hugstplan utarbeidet av bygartner/herredsskogmesteren.
Eier er forpliktet til å holde tomten inngjerdet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel gnr/bnr 64/73 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. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 050,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone ca. kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 155 590,- 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. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Ansvarlig megler
Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

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

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

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

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

Gunnars veg 46

Nabolaget Bølehøgda/Ballestad - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bølehøgda skole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	4 min 0.4 km
Skauen Kristelige skole (1-10 ... 230 elever, 20 klasser	20 min 1.4 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	5 min 2.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.... 297 elever, 20 klasser	18 min 1.7 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	6 min 2.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	8 min 4.2 km

Offentlig transport

Johan Schaannings gate Linje P5	2 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

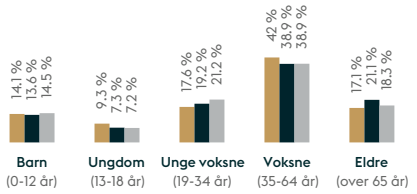
Barnehager

Bøle Solkollen barnehage (0-5 ... 35 barn	14 min 1.3 km
Skauen Kristelige barnehage (1... 29 barn	18 min 1.4 km
Ballestad barnehage (1-5 år) 36 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Spar Toppen	13 min
Kiwi Bølevegen	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bølehøgda/Ballestad	1 606	681
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Bølehøgda skole	4 min
Skidar/Helges plass	19 min
Pro Gym Grenland	6 min
MOVA Skien	6 min

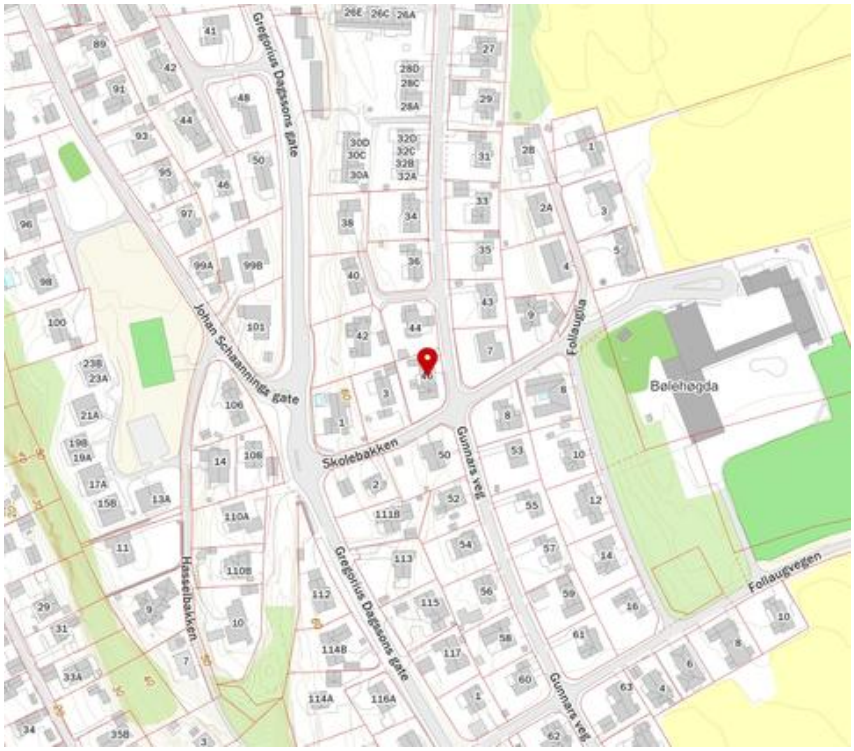
«Det er et koselig nabolag med masse liv og mange unger»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig m/garasje
Gunnars veg 46
3746 Skien

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 29/05/2026

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 100
Hjemmelshaver:	Aina Hauge og Knut Olaf Hauge
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	815 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	33 090,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1964

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		26.05.2026
Forutsetninger:		Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:		Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:		Aina Hauge og Knut Olaf Hauge
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt. Pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt grunnmur delvis på grunnfjell og støpt fundament/såle.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det bør derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
Varmekabler på bad, vaskerom og wc-rom i 1. Etasje.
Varmekabler i en bod og innredet rom i kjeller.
Vedovn i stue.

ROMHØYDE:
Kjeller: 1,98m i bod/kjølerom, 1,55-1,99m i bod, 1,66-2,12m i bod, 2,07m i disponibelt rom, 2,08m på innredet rom, 2,14m i gang, 2,18m i en bod.
1. Etasje: 2,35m på bad, 2,37m i stue/spisestue, 2,38m i gang/entré, 2,25m på wc-rom, 2,4m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Opplegg i tilbygg.
- Montering av 2 stk lamper på kjøkken. Bytte 2 stk dimmere med rammer. (spisestue bord og kjøkken lys).
- Ny kurs til kermikkovn i garasje. Bytte fra 3 mod sikringer til 2 mod for å få plass til 3 fas sikring. Byttet stikk i kjeller for enkel til 4 veis stikk.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
Kjeller: Støpt dekke og linoliumsbelegg i alle rom.
1. Etasje: Flis på wc-rom, gummibelegg i gang/entré, klikkvinyl på kjøkken, tregulv på tre soverom, parkett i øvrige rom.

VEGGER:
Kjeller: Tapet, panelplater og støpt dekke i alle rom.
1. Etasje: Flis på bad, panelplater på ett soverom og vaskerom og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Kjeller: Trepanel i alle rom.
1. Etasje: Slette overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er fremlagt rapport etter branntilsyn datert 19.02.2024, uten registrerte bemerkninger. Det presiseres likevel at en tilsynsrapport uten bemerkninger ikke er en garanti for at alle forhold er i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven eller forskrift om brannforebygging. Tilsynet er basert på de forholdene som ble kontrollert på tilsynstidspunktet, og rapporten dokumenterer ikke nødvendigvis alle skjulte eller ikke-kontrollerte forhold. Det bemerkes også at tilsynsrapporten selv presiserer at den ikke er en garanti for at det ikke forekommer avvik. Vurdering av faktisk brannteknisk tilstand må derfor baseres på synlige observasjoner, fremlagt dokumentasjon og eventuelle nærmere undersøkelser ved behov. Videre bemerkes det at kjøkkeninnredning er montert direkte mot mursteinspipe. Det er ukjent hvilken avstand det er fra innvendig røykløp/pipe til kjøkkeninnredningen, og forholdet bør derfor tas i betraktning ved vurdering av brannteknisk sikkerhet.

Det bemerkes at innvendig trapp mangler tilstrekkelig håndrekke på en av veggene, og at trappeløpet har bratt helling. Forholdet er ikke i samsvar med krav til sikker utforming av trapp etter gjeldende byggteknisk forskrift. Dette gir redusert brukssikkerhet og økt risiko for fallskader, særlig ved ferdsel ned trappen eller for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet. For kjøper innebærer dette at trappen ikke har en sikkerhetsmessig tilfredsstillende utforming etter dagens forventninger, og at utbedringer bør påregnes. Det anbefales å montere tilfredsstillende håndrekke på vegg, samt vurdere øvrige tiltak for å bedre trappens sikkerhet og brukervennlighet.

Utvendig gjerde/levegg etablert langs tomtegrense mot nabo fremstår som ustabilt og med mangelfull forankring/feste. Forholdet skyldes trolig utilstrekkelig innfesting eller svekkelse i festepunkter over tid. Dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for svikt ved belastning. Det anbefales å kontrollere og utbedre innfestingen, eventuelt forsterke eller skifte ut deler av rekkverket for å sikre tilfredsstillende stabilitet og funksjon.

Eldre vaskekjeller/bod i kjeller fremstår uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er ikke etablert sluk, fuktsikring eller tettesjikt i rommet, og rommet vurderes derfor ikke egnet for bruk som vaskerom eller annen våtromsfunksjon. Rommet er innredet og benyttet av eier som bod/hobbyrom, og vurderes ut fra dagens utførelse som en sekundær bodfunksjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2010- Skiftet papp, lekter og takstein på yttertak.
2012- Det er bygd tilbygg.
2012- Etterisolert og skiftet kledning.
2012- Nytt bad i sammenheng med oppføring av tilbygg.
2023- Skiftet kjøkkeninnredning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	60 m²			
1. etasje	148 m²			29 m²
Vedbod		7 m²		
SUM BYGNING	208 m²	7 m²		29 m²
SUM BRA	215 m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		20 m²		
SUM BYGNING		20 m²		
SUM BRA	20 m²			

©mstr.no

BRA-i:

Kjeller: Gang, innredet rom, to kjellerrom/boder, øvrige boder.
1. Etasje: Gang/entré, seks soverom, kjøkken, stue/spisestue, gang, garderobe, wc-rom, vaskerom, bad.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Kjellerens GUA (gulvareal) er målt til 71 m². Deler av arealet har lav himlingshøyde og inngår derfor ikke i måleverdig BRA (bruksareal), men medtas som ALH (areal med lav himlingshøyde). Summen av BRA og ALH utgjør GUA, som dermed er større enn det lovlig oppmålte/måleverdige bruksarealet.

GARASJE / UTHUS:

Garasje på 20 m² tilstøtende boligen.
Garasjen fremstår oppført med yttervegger av kombinert murverk i nedre del og bindingsverk kledd med liggende dobbelfalset trekledning i øvre del/gavl.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.
Enkel manuell vippeport, samt eldre tredør som sideinngangsdør.
- Det er montert elbil lader på yttervegg av boligen tilstøtende garasjen.

Garasjen fremstår med synlige tegn til slitasje og vedlikeholdsbehov. Det registreres falmet og avskallende overflatebehandling på trepanel og gesims/fasciabord. Sideinngangsdøren har avskalling av maling over hele flaten, og det er registrert råteskade i nedre del av dørblad med gjennomgående materialnedbryting. Det mangler takrenner og nedløp, og overgangen mellom takflate og takforkant er uten tilfredsstillende avslutning/beslag. Yttertaket har svak helling, noe som kan medføre at snø og vann blir liggende over lengre tid og gi økt belastning på takkonstruksjonen i vinterhalvåret.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

29/05/2026

Kenneth Sørø Olsen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamenteringen er ikke undersøkt, da den ligger under bakken og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Det ble ikke observert synlige tegn til setninger, som vesentlige sprekker, løse fliser eller andre forhold som tilsier pågående bevegelser i bygget på befaringsdagen.

Grunnmuren er visuelt besiktiget på synlige deler. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker eller riss i synlige murflater. Det ble imidlertid registrert salt-/kalkutslag enkelte steder, forhøyede fuktverdier i utlektede vegger under terreng og fukt-/råteskader i konstruksjonen. Dette tyder på fuktpåvirkning mot grunnmur og utlektede konstruksjoner.

Dreneringens funksjon er vurdert fra innsiden av grunnmuren ved bruk av fuktindikator. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det ble ikke observert synlig topplist eller andre synlige tegn som dokumenterer at drenering er tilfredsstillende etablert. Registrerte fukt- og råteskader tilsier at konstruksjonen har vært utsatt for høy fuktbelastning over tid.

TG 3 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og registrerte fukt-/råteskader i utlektede vegger under terreng.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengfallet er visuelt undersøkt. Det registreres manglende fall bort fra konstruksjonen rundt boligen. Terreng rundt byggverk bør ha fall ut fra grunnmur slik at overflatevann ledes raskt bort fra konstruksjonen. Manglende terrengfall kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

TG 2 vurderes grunnet manglende terrengfall bort fra konstruksjonen og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Ytterveggene er oppført i bindingsverk.
Den synlige delen av konstruksjonen er visuelt undersøkt, uten at det ble registrert vesentlige skjevheter eller andre tydelige tegn til konstruksjonsmessige avvik. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke inspisert. Kontroll av skjulte deler krever destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige overflater består av malt liggende dobbelfalset trekledning.
Kledningen er visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det er registrert luftespalte med musebånd i underkant av kledningen. Kledningen fremstår med soppdannelser, enkelte skader rundt vindusinnsettinger og manglende vedlikehold

TG 2 vurderes grunnet soppdannelser, enkelte skader rundt vindusinnsettinger og manglende vedlikehold på trekledning.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene har 2-lags energiglass og rammer av tre, produsert i 2008 og 2013.
Vinduene er visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår hovedsakelig i normalt god stand, men det ble registrert soppdannelser på innvendig side av enkelte vinduer.

Ytterdør har 3-lags energiglass og er produsert i 2018.
Terrassedør har 2-lags energiglass og er produsert i 2008.
Innvendige slette lettdører.
Dørene er visuelt undersøkt og funksjonstestet. Det ble registrert slark i ytterdør ved vaskerom som følge av skjevheter, samt soppdannelser rundt samme dør. Øvrige dører fremstår uten vesentlige avvik.

TG 2 vurderes grunnet soppdannelser på enkelte vinduer, soppdannelser rundt ytterdør ved vaskerom og slark/skjevhet i samme dør.

Merknader:

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og på loft. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst via luke i gang/entré i 1. etasje. Loftet er kun undersøkt fra luke, da det ikke er etablert gangbart gulv. Undersøkelsen er derfor begrenset, og det kan forekomme skjulte feil eller mangler i deler av loftet som ikke lot seg besiktige under befaringen.

Synlige deler av loftet fremstod tørre på befaringstidspunktet. Det ble imidlertid registrert soppdannelser, enkelte fuktskjolder rundt ventilasjonspipe og undertak, samt rustne spiker med gjennomslag i undertaket. Det ble også registrert musefeller på loftet, noe som indikerer at det kan ha forekommet aktivitet fra skadedyr/mus. Hjemmelshaver opplyser at det har forekommet tidligere aktivitet, men at det er utført utbedringer. Forholdene tilsier behov for oppfølging av både fukt-/kondensforhold og eventuell skadedyraktivitet.

TG 2 vurderes grunnet soppdannelser, fuktskjolder, tegn til kondenspåvirkning og indikasjoner på tidligere skadedyraktivitet på loftet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vestvendt terrasse på 21 m² med utgang fra stue. Det er i tillegg oppført uthus/utestue på 8 m². Terrassen og utestuen står på støpt dekke mot terreng. Utestuen har yttervegger oppført i lettbetong med utvendig puss, og saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

Det ble registrert avskalling i betong på støpt dekke, samt enkelte sprekker i betongen. Forholdene vurderes som tegn til slitasje og nedbrytning i overflaten, med behov for vedlikehold og oppfølging.

TG 2 vurderes grunnet avskalling og sprekker i støpt betongdekke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flis på veggene og slette malte overflater med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.
- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Badekar.

Innredning og overflater fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble registrert krakelering rundt servant, samt sprekk i flis over speil. Det er også plassert et vindu i våtsone. For øvrig ble det ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak på de kontrollerte overflatene.

TG 2 vurderes grunnet krakelering rundt servant, sprekk i flis over speil og vindu i våtsone.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 3mm motfall over en lengde på 2,2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 25mm fall over denne lengden etter gjeldende byggtekniske forskrift ved oppføringstidspunkt (TEK10).

Overflatene for øvrig fremstår i god stand, uten synlige avvik med behov for tiltak. Det ble kontrollert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel mot gang. Manglende fallforhold/motfall gir likevel redusert funksjon for bortledning av vann til sluk.

TG 2 vurderes grunnet motfall på gulv og manglende tilfredsstillende fall mot sluk.

Merknader:

Iht. TEK10 § 13-20: For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Badet og membran er nytt i forbindelse med oppbygging av tilbygg, i 2012.
Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Merknader:

Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss, sprekker eller andre overflateavvik av betydning. Det bemerkes at det er plassert vindu med treramme i våtsone. Vindu i våtsone er fuktutsatt ved vann- og sprutbelastning.

TG 2 vurderes grunnet vindu med treramme i våtsone.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv.

Fall på gulv er kontrollert med laser. Det ble registrert 7 mm fall over en lengde på 1,1 meter fra dørterskel mot sluk. Etter krav ved oppføringstidspunktet skulle det vært 11 mm fall over denne lengden. Det ble i tillegg registrert ujevnt fall, hvor laveste punkt er midt på gulvet.

Det ble registrert sprekker i skjøter rundt ytterdør. For øvrig ble det ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak på de kontrollerte overflatene. Mangelfulle fallforhold gir redusert funksjon for bortledning av vann til sluk.

TG 2 vurderes grunnet mangelfullt og ujevnt fall på gulv, samt sprekker i skjøter rundt ytterdør.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerommet og membran er nytt i forbindelse med oppbygging av tilbygg, i 2012.
Sluk og klemring av plast, med synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon for våtsonen, da våtsonen vender mot yttervegg og våtrom med flis.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Underlimt oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres
normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i forventet stand sett opp mot registrerte forhold under punkt 1.1. Det ble avdekket fukt-/råteskader i utlektede vegger, samt soppdannelser på overflater. Forholdene tilsier fuktpåvirkning i konstruksjonen og behov for tiltak.

TG 3 vurderes grunnet påviste fukt-/råteskader i utlektede vegger og soppdannelser på overflater.

©mstr.no

Merknader:



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Overflatene fremstår i forventet stand ut fra konstruksjonens forutsetninger. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som indikerer setningsskader eller andre konstruktive svekkelser på befaringstidspunktet.

Det bemerkes at fundamentering og rom under terreng er fuktutsatte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke ved visuell besiktigelse. Det ble registrert forhøyede fuktverdier, samt enkelte salt-/kalkutslag på overflater. Forholdene tilsier fuktpåvirkning mot konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og salt-/kalkutslag i rom under terreng.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring og fuktmåling i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingen viste fuktverdi på 25,4 vekt% i treverk. Dette overstiger grensen for akseptabel fukt i treverk (17 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen.

Det ble registrert enkelte ventiler i veggene, men ventileringen vurderes ikke som tilstrekkelig. Forholdene gir økt risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst i utlektede konstruksjoner.

Merknader:

Det bemerkes at kjellere i eldre boliger ofte ikke er prosjektert eller bygget for varig opphold. Kjellerkonstruksjoner er normalt ikke oppført med samme krav til fuktsikring, varmeisolasjon og ventilasjon som oppholdsrom over terreng. Dette medfører at kjellerarealer generelt er mer utsatt for fuktpåvirkning utenfra, redusert inneklima og begrenset uttørking. Bruk av kjeller til varig opphold kan gi økt risiko for fukt-, inneklima- og helse-relaterte problemstillinger.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

©mstr.no

Stoppekran er plassert i bod i kjeller og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Vannledninger er utført i kobber, og avløpsrør er utført i PVC og støpejern. Det ble registrert alder og korrosjon på eldre vannrør.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og var ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen. Tilstanden er derfor ikke vurdert, og det er usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Ytterligere undersøkelser bør påregnes ved behov.

Det er montert vegghengt toalett på bad uten synlig lekkasjesikring under klosett, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvilken lekkasjesikring som er benyttet for innebygget sisterne.

TG 2 vurderes grunnet alder og korrosjon på eldre vannrør, samt manglende dokumentasjon/synlig lekkasjesikring for innebygget sisterne.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på varmtvannsbereder.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. WC-rom har naturlig avtrekk. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger.

Det er observert luftespalte under dørblad mellom vaskerom og bad, men tilluften vurderes ikke som tilstrekkelig mellom bad og tilstøtende rom. Dette tilsier at rommene ikke får tilstrekkelig lufttilførsel. Mangelfull tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og svekke luftutskiftingen i rommene.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilstrekkelig tilluft til bad/vaskerom og naturlig avtrekk på WC-rom.

Merknader:

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent friskluftilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2003
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1964
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 22 kurser iht oversikt.
Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Hjemmelshaver opplyser om at stikkontakter ute i uthuset mangler jordet stikk. Manglende jording på elektriske uttak kan innebære risiko for funksjonssvikt og redusert personsikkerhet ved bruk.

Merknader:

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renovert etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Det ble fremlagt godkjente plantegninger datert 01.11.1963, samt godkjente tegninger for tilbygg fra 2012. Det ble også fremlagt ferdigattest for både opprinnelig bolig og tilbygg.
Ved gjennomgang av tegningene fremgår det at veggen mellom tidligere matbod og brenselrom er fjernet, og at arealet er tatt i bruk som treningsrom. Dette vurderes som en søknadspliktig bruksendring som må avklares med kommunen. Videre er det etablert en eldre vaskekjeller i rom som på tegningene er angitt som disponibelt rom. Dette vurderes ikke som en søknadspliktig bruksendring. I tilbygget er rom angitt som arbeidsrom og kontor tatt i bruk som soverom. Dette vurderes ikke som søknadspliktig, da rommene fremstår å oppfylle relevante krav til bruk som soverom.

Det presiseres imidlertid at ferdigattest ikke er dokumentasjon på godt utført fagarbeid. Ferdigattesten er heller ikke en teknisk kvalitetskontroll av den håndverksmessige utførelsen, og dokumenterer ikke nødvendigvis at arbeidene er utført i samsvar med god byggeskikk, gjeldende tekniske krav eller anbefalte byggemetoder. Kjøper bør derfor være oppmerksom på at det fortsatt kan foreligge feil, mangler eller avvik ved utførelsen, selv om tiltaket har ferdigattest fra kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge Geonorge og NVE består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire/marin leire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Terrenget rundt boligen er ikke opparbeidet med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette gjør at overflatevann i mindre grad ledes bort fra konstruksjonen. Risiko: Ved nedbør og snøsmelting kan vann bli stående eller renne inn mot grunnmuren. Dette kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for terrengtiltak for å redusere fuktbelastningen mot boligen. Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblemer i konstruksjoner under terreng. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Terreng bør ha fall bort fra konstruksjonen der dette er praktisk mulig.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Forholdet har oppstått som følge av værbelastning og manglende vedlikehold av kledningens overflatebehandling. Skadene rundt vindusinnsettinger er registrert i overgang mellom vindu og kledning enkelte steder. Risiko: Videre manglende vedlikehold kan føre til økt fuktbelastning og nedbrytning av trekledningen. Skader rundt vindusinnsettinger kan utvikle seg videre dersom overganger ikke utbedres. Konsekvens: Kjøper må påregne utvendig vedlikehold og lokale utbedringer av kledningen. Det kan også bli behov for utskifting av enkelte skadde bord eller detaljer rundt vinduer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å rengjøre kledningen for soppdannelser, utføre nødvendig overflatebehandling og utbedre skadde områder rundt vindusinnsettinger. Skadde bord eller detaljer bør skiftes der vedlikehold ikke er tilstrekkelig.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Soppdannelsene har karakter som er forenlig med kondensbelastning på kalde flater. Slark i ytterdør ved vaskerom skyldes registrerte skjevheter i dør eller innfesting. Risiko: Ved fortsatt kondensbelastning kan soppdannelser utvikle seg videre og gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende materialer. Skjevhet/slark i ytterdør kan påvirke dørens tetthet og funksjon over tid. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for rengjøring, vedlikehold og justering av berørte vinduer og dør. Dersom forholdet ikke følges opp, kan det bli behov for ytterligere utbedring av overflater eller dørfunksjon. Anbefalt tiltak: Det anbefales å rengjøre berørte områder for soppdannelser, redusere kondensbelastning ved bedre lufting/ventilasjon og følge opp overflatene med vedlikehold. Ytterdør ved vaskerom bør justeres og utbedres slik at den får tilfredsstillende funksjon og tetting.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Forholdet har oppstått ved fukt- og kondenspåvirkning mot kalde flater i loftskonstruksjonen, samt ved gjennomføringer rundt ventilasjonspipe og undertak. Musefeller på loftet indikerer at det har vært behov for tiltak mot mulig skadedyraktivitet. Risiko: Videre fukt- og kondenspåvirkning kan føre til økt soppdannelse, fuktskader og svekkelse av materialer over tid. Dersom mus fortsatt har adkomst til loftet, kan dette gi skade på isolasjon, tilgrising og luktproblematikk. Konsekvens: Kjøper må påregne oppfølging av loftets fuktforhold og eventuell skadedyraktivitet. Det kan bli behov for ytterligere tiltak dersom forholdene utvikler seg eller aktivitet påvises på nytt. Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere tetting rundt ventilasjonspipe, vurdere lufting av loftet og følge opp fukt-/kondensforholdene over tid. Videre anbefales det å kontrollere loftet for tegn til ny skadedyraktivitet og sikre eventuelle adkomstveier for mus.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Avskalling og sprekker har oppstått som følge av slitasje og nedbrytning i betongoverflaten. Risiko: Videre nedbrytning kan føre til større avskallinger og økt fuktinntrengning i betongen. Konsekvens: Kjøper må påregne vedlikehold og eventuell lokal utbedring av betongdekket. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre skadde partier i betongen og følge opp dekket med jevnlig vedlikehold.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Årsak: Krakelering rundt servant kan skyldes material- eller produksjonsmessige forhold i overflaten. Sprekk i flis over speil skyldes lokal skade i flisoverflaten, og vindu er plassert i våtsone. Risiko: Overflateskader og vindu i våtsone kan gi økt risiko for fuktpåvirkning dersom utsatte områder blir jevnlig belastet med vann. Konsekvens: Kjøper må påregne vedlikehold og oppfølging av skadde overflater og vindu i våtsone. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen i krakeleringen, utbedre sprekt flis og begrense direkte vannbelastning mot vindu i våtsone.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Årsak: Forholdet skyldes at gulvet ikke er utført med tilstrekkelig fall mot sluk. Risiko: Motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller ledes bort fra sluk ved vannbelastning. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på redusert funksjon for bortledning av vann, og det kan bli behov for tiltak ved fremtidig oppgradering. Anbefalt tiltak: Det anbefales å bruke dusjkabinett for å begrense vannbelastning på gulvet, samt utbedre fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Årsak: Forholdet skyldes at vindu med treramme er plassert i våtsone. Risiko: Vann- og sprutbelastning mot vinduet kan føre til fuktpåvirkning og skade på treverk over tid. Konsekvens: Kjøper må påregne oppfølging og vedlikehold av vinduet for å redusere risiko for fuktskader. Anbefalt tiltak: Det anbefales å beskytte vinduet med sprutsikkert glass eller plast, og begrense direkte vannbelastning mot vinduet.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Forholdet skyldes at gulvet ikke er utført med tilstrekkelig og jevnt fall mot sluk. Sprekkene skyldes lokal svikt i skjøtene rundt ytterdør. Risiko: Mangelfullt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluk. Sprekker i skjøter rundt ytterdør kan gi økt risiko for fuktpåvirkning ved vannbelastning. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på redusert funksjon for bortledning av vann og behov for oppfølging av skjøter rundt ytterdør. Anbefalt tiltak: Det anbefales å begrense vannbelastning på gulvet og utbedre sprekker i skjøter rundt ytterdør. Fallforhold bør utbedres ved fremtidig oppgradering av rommet.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Årsak: Forholdet har oppstått ved fuktpåvirkning mot konstruksjoner under terreng. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økte salt-/kalkutslag, overflateskader og svekkelse av fuktutsatte materialer over tid. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at rom under terreng har økt fuktrisiko, og at vedlikehold eller utbedring kan bli nødvendig. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på fuktutviklingen og kontrollere overflater jevnlig. Ved økende fuktverdier, lukt eller synlige skader anbefales nærmere undersøkelser av årsak og omfang.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Årsak: Forholdet har oppstått ved fuktbelastning i utlektede veggkonstruksjoner under terreng, kombinert med begrenset ventilering. Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til materialnedbrytning, soppdannelser og mikrobiell vekst i konstruksjonen. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at konstruksjonen har forhøyet fuktrisiko, og at det kan bli behov for utbedring av berørte vegger. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke skadeomfanget i utlektede vegger nærmere, bedre ventileringen og utbedre eventuelle fuktskadede materialer.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Forholdet skyldes alder og korrosjon på eldre vannrør, samt at lekkasjesikring for innebygget sisterne ikke er synlig eller dokumentert. Risiko: Eldre og korroderte vannrør kan ha økt risiko for lekkasje over tid. Manglende dokumentert lekkasjesikring ved innebygget sisterne kan gjøre en eventuell lekkasje vanskeligere å oppdage tidlig. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på usikkerhet knyttet til tilstand på eldre rørføringer og lekkasjesikring ved vegghengt toalett. Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere eldre vannrør jevnlig og skifte korroderte rør ved behov. Videre anbefales det å fremskaffe dokumentasjon på lekkasjesikring for innebygget sisterne, eller etablere synlig/tilfredsstillende lekkasjesikring dersom dette mangler.
10.2	Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Forholdet skyldes at varmtvannsberederen har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid er begrenset. Risiko: Videre aldring kan gi økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid. Konsekvens: Kjøper må påregne at utskiftning av berederen kan bli aktuelt på sikt. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på berederens tilstand og skifte den ved tegn til lekkasje, svekket funksjon eller ved oppnådd forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Forholdet skyldes at det ikke er etablert tilstrekkelig tilluft mellom bad/vaskerom og tilstøtende rom, samt at WC-rom kun har naturlig avtrekk. Risiko: Begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning, kondens og redusert ventilasjonsfunksjon over tid. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at ventilasjonen har begrenset funksjon i enkelte rom, og at luftutskiftingen kan være utilstrekkelig. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere bedre tilluft til bad/vaskerom og montere mekanisk avtrekk på WC-rom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Boligen står direkte på grunnfjell, og vann kan følge fjelloverflaten inn mot og gjennom konstruksjoner under terreng. Manglende synlige tegn til tilfredsstillende drenering/fuktsikring medfører at grunnmur og utlektede konstruksjoner blir utsatt for økt fuktbelastning. Risiko: Ved fortsatt fuktpåvirkning kan råteskader og nedbrytning av organiske materialer utvikle seg videre. Det kan også oppstå økt risiko for muggvekst og ytterligere skjulte skader i konstruksjonen. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for omfattende tiltak i berørte konstruksjoner under terreng. Omfanget kan være større enn det som er synlig uten åpning av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne berørte konstruksjoner for å avklare skadeomfang og skifte fukt- og råteskadede materialer. Videre anbefales det å kontrollere og utbedre drenering/fuktsikring mot grunnmur, med særlig hensyn til vannsig langs grunnfjell.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Årsak: Fukt-/råteskadene har oppstått som følge av fuktpåvirkning i utlektede veggkonstruksjoner. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt råteutvikling, soppdannelse og svekkelse av berørte materialer. Konsekvens: Kjøper må påregne utbedring av skadde veggkonstruksjoner og overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne berørte veggkonstruksjoner, kartlegge skadeomfanget og skifte skadde materialer.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knut Olaf Hauge	9578-5995-4-513279	2026-05-22 22:41:36
Aina Hauge	9578-5993-4-4102418	2026-05-22 22:38:48

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
22. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0161/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gunnars veg 46, 3746 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Knut Olaf Hauge, Aina Hauge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2001

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: 4557786
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammelt bad - egeninnsats i ca 2003 Nytt bad - del av oppføring av tilbygg. Totalentreprise Lilløy bygg Vannlås servant på nytt bad- liten lekkasje pga for høye tin i skuffen under som har dunket borti, limt med tec7 Rør til Tidligere bad i kjelleren har blitt plombert av fagfolk.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammelt bad: Smøremembrand og mansjett på sluk: Nytt bad - profesjonelt utført av Lilløy bygg eller underetreprenør

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lilløy Bygg 2012 (bad og vaskerom i tilbygg)

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gammelt bygg - byttet tak (papp, lekter og stein) med egeninnsats Pipehatt og luftbeslag gjort av faglært. Tilbygg - utført av Lilløy bygg i 20212 Revet peis og satt inn ny vedovn- egeninnsats, sjekket av feier.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenert liten del mellom terrasse og garasje på vestsiden - ellers ikke rørt drenering

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-vis Elektro Caverion

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikker - ca 2010

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-Vis elektro 19/12/2022

---

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: Byttet rør fra hus ut til gata ca 2000 Byttet hovedavløpsrør inni huset ca 2011

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lilløy bygg - bygd tilbygg med div soverom, bad og vaskerom

---

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?

Ja

Beskriv: Svartsopp på vinduer i vaskerom og bad Sprekk i en flis på badet

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe saltutslag på vegger i kjelleren To tilfeller av vann i kjelleren: En gang før drenering - takrenne hadde fått brudd, er lagt om slik at det ikke skjer igjen Gang 2 - brudd i hovedvannledning i gata førte til noe vann, men fikk sjekket av forsikringsselskap og ingen varige skader. Det er noe fukt i kjeller/kjellerlukt. Det mangler lufting på to av rommene i kjelleren

---

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

Ja

Beskriv: Beslag på pipe i grillhuset er ikke satt på plass

---

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

Ja

Beskriv: Usikker på om stikk-kontakt i grillhus er jordet riktig.

---

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

Ja

Beskriv: Det var sprekk i gulv på grillhus. dette ble byttet/støpt på nytt i 2012

---

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

Ja

Beskriv: det var brudd i avløpsrør i kjelleren. Det var årsaken til at avløpsrøret ble skiftet. se også punkt 13 om takrenne-nedløp

---

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

Ja

Beskriv: Det er noe skjeggkre. I tillegg var det mus på loftet direkte etter ombyggingen. Vi musesikret da bygget på nytt og har hatt mange feller ute. Ingen nye mus etter de to som var der. Dette ble også sjekket av skadedyrfirma (2012-2013)

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil, men sentralstøvsugerslange rekker ikke inn i nytt tilbygg.

---

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

Ja

Beskriv: Varmejustering på dusjarmatur er litt treg/unøyaktig

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fikk ferdigattest etter ombyggingen i 2012

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0161/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aina Hauge	**2026-05-22**	**Knut Olaf Hauge**	**2026-05-22**

Identifikasjon

Aina Hauge

Identifikasjon

Knut Olaf Hauge

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Gunnars veg 46, 3746 SKIEN**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297360**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164571394**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **100**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **179,8 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,8 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **190,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **201,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 118 kWh**



Gunnars veg 46, 3746 SKIEN

Detaljering

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

Gunnars veg 46, 3746 SKIEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

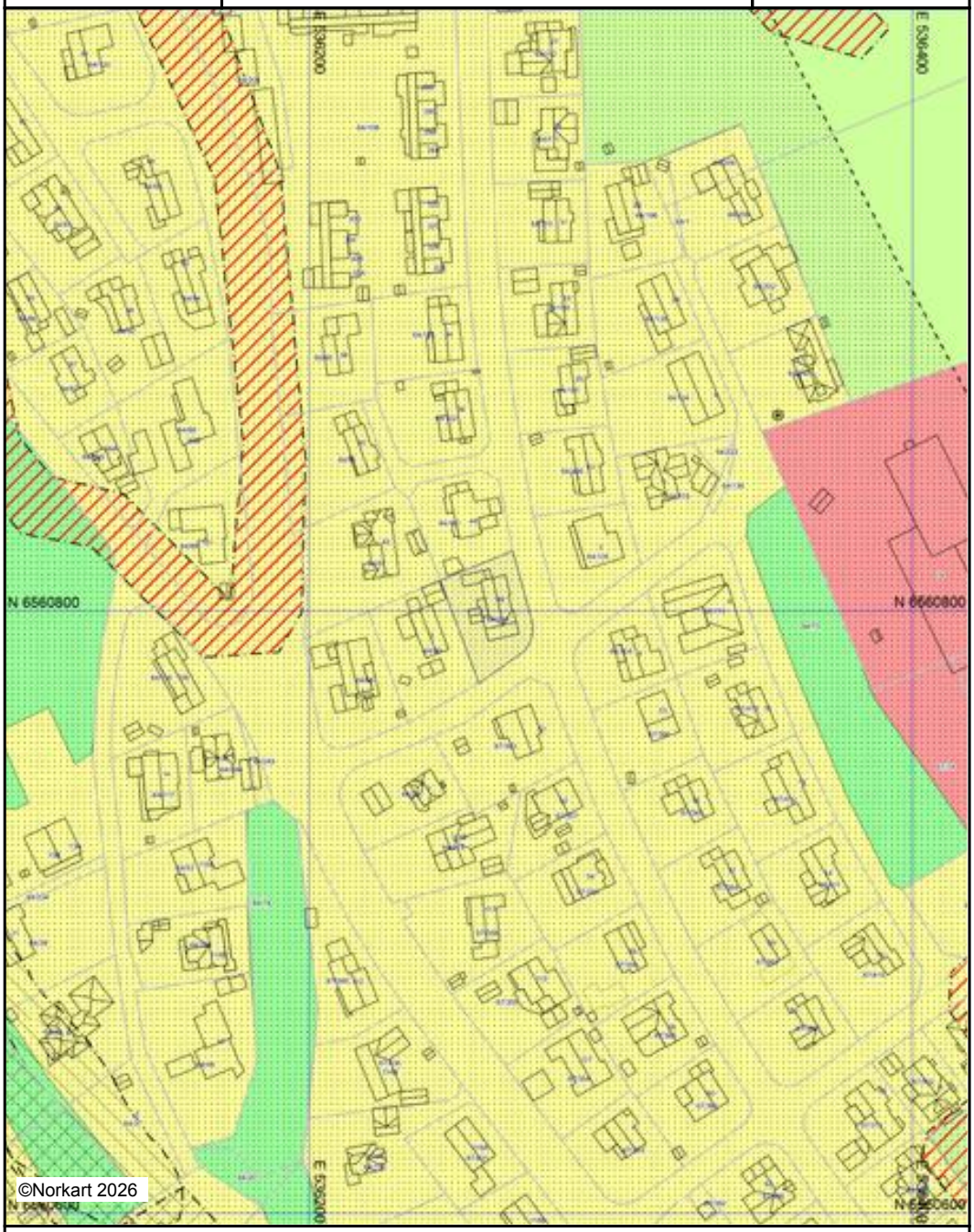
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/100
Adresse: Gunnars veg 46
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/64/100/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/64/100/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.5.2026



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

Tegnforklaring



Dkp. med Kr. 60.—
den 28/7 - 64.

Dagbok nr. 1901 1964 28/7
Gjerpen Sorenskriverembete

Skjøte.

Skien kommune skjøter og overdrar herved

til Alf Jacobsen

født 8/5-31 en boligtomt, gnr. 64 bnr. 100 i Gjerpen/~~Solum~~

~~mtr. nr. i Skien.~~

Parsellen er på 816 m².

Kjøpesummen utgjør kr. 5.712,- og er betalt kontant.

Parsellen overdras fri for pengeheftelser.

Ubebygget tomt kan ikke selges eller overdras til andre enn Skien kommune og da for samme pris som det er betalt for den, uten omkostninger for kommunen.

Er bebyggelsen på tomta ikke påbegynt innen ett år og fullført innen 3 — tre — år etter at skjøtet er utstedt går tomta tilbake til kommunen.

Kommunen har rett til å foreta uthugging av trær i henhold til hugstplan utarbeidet av bygartner/herredsskogmesteren. Ytterligere hugging av trær må ikke skje uten etter innhentet samtykke fra bygartneren.

Kjøperen er forpliktet til å holde tomta inngjerdet.

Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Skien formannskap, den 2. juli 1964

~~Johan Heisholdt~~
ordfører

Einride Hungnes
plan- og boligrådmann

Undertegnede to vitner bekrefter at skjøtet er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Rigmor Dohme Hoppestad

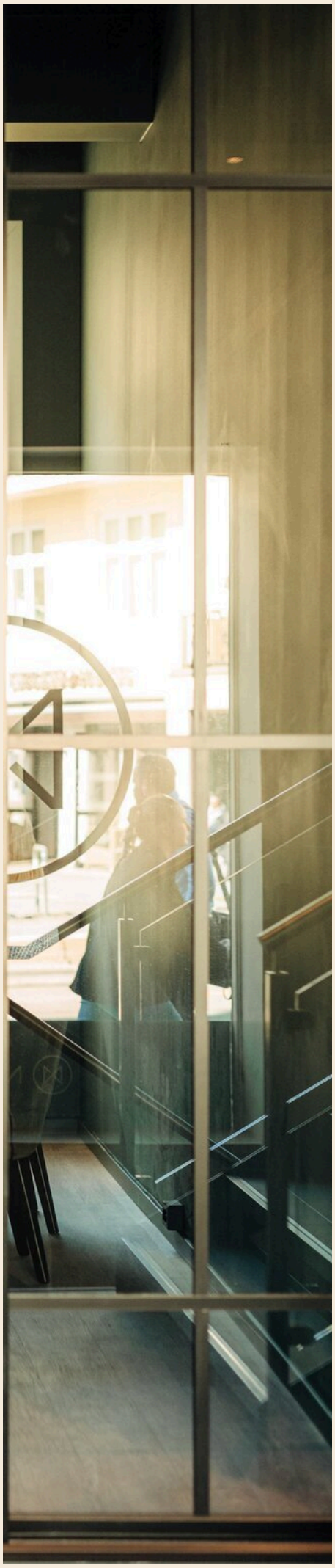
Torgunn Johansen

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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.

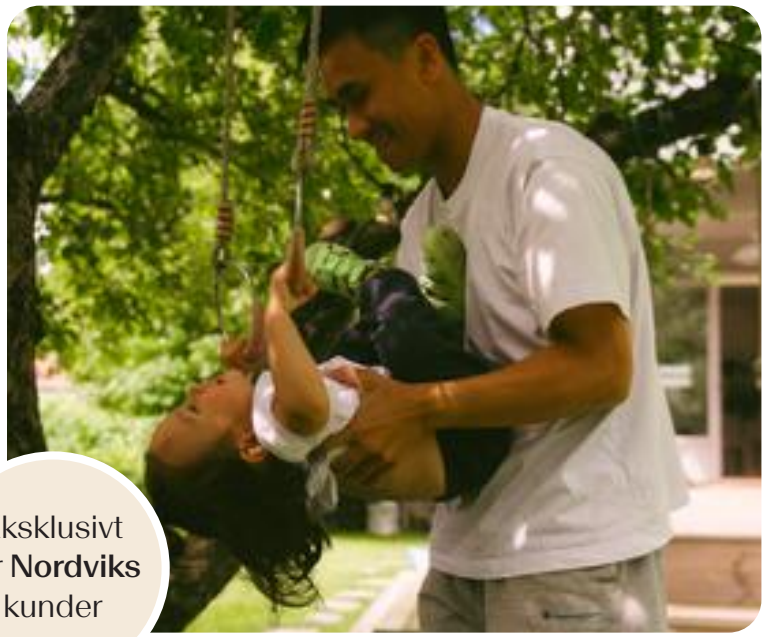


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0161/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gunnars veg 46 3746 SKIEN
Matrikkel: Gnr 64, bnr 100 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
k.thingstad@nordvikbolig.no
970 01 500



Sofie Husby

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019

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