NORDVIK

Mindevegen 25

3 soverom | 225 kvm | Enebolig



Velkommen til

Mindevegen 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
19	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med stort potensiale og moderniserings behov.
Barnevennlig og sentral beliggenhet!

Prisantydning	**2 690 000,-**
Omkostninger	**68 630,-**
Totalpris	**2 758 630,-**
BRA-i	**225 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Hedda Lindgren v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Mindevegen 25. En enebolig med stort potensiale og moderniserings behov. En innholdsrik bolig med alt på en flate samt kjeller og loft. Ellers er det adkomst til terrasse fra oppholdsrom og en usjenert, stor hage. Eiendommen har en barnevennlig og sentral beliggenhet, i et godt etablert boligområde på Gimsøy i Skien. Gimsøy ligger rett utenfor Skien sentrum, og har nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Boligen ligger i rolig blindvei, uten gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til dagligvarebutikker og kort vei Herkules kjøpesenter, Sykehuset Telemark og Skien sentrum med alle byens fasiliteter.

Velkommen til visning! Ta kontakt med megler for private visninger.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 122 kvm
Total BRA: 122 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm











































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0216/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Mindevegen 25, 3733 SKIEN
Gnr 220, bnr 881 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Anne Katrine Norling

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
88 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 758 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 778 330,- (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
1962

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 225 kvm
Totalt BRA: 225 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 103 kvm. Trapperom, hobbyrom, matkjeller, bod, bod 2, bod m/jordgulv
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Vindfang, toalettrom, bad, gang m/trapp, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, arbeidsrom og toalettrom
på arbeidsrom
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert som BRA-e areal.

Innhold
1. Etasje: Vindfang, toalettrom, bad, gang m/trapp, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, arbeidsrom og toalettrom på arbeidsrom.
Kjeller: Trapperom, hobbyrom, matkjeller, bod, bod 2, bod m/jordgulv

Standard
Hedda Lindgren v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Mindevegen 25! Boligen har behov for oppgraderinger.

Fra entrè kommer man inn i romslig gang, med videre adkomst til alle boligens oppholdsrom. Fra gang er det trapp ned til boligens kjeller.

Stuen og spisestuen fremstår som et sosialt allrom med god romløsning og flere møbleringsalternativ. Stuen går i vinkel, med definerte soner for sofagrupper samt spisestue. Åpen peis sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. Fra stuen er det utgang til overbygd uteplass. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkken, med plass til langbord. Fra spisestuen er det inngang til kjøkken.

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter på over- og underskap samt skuffer. Praktisk arbeidsplass på

benkeflate ved komfyr. Kjøkkenet er i funksjonell stand, med plass til spisebord. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.

Baderom fra byggeår med våtromstapet på vegger og belegg på gulv. Rommer er innredet med servant og badekar. Vaskerommet er fra byggeår, med plater på vegger og betonggulv. Rommet er innredet med stor skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Boligen har to toalettrom, begge innredet med gulvstående toalett og servant. Toalettrommet på arbeidsrommet er kott ihht. originale byggetegninger.

Det er totalt 3 gode soverom i denne boligen. Alle soverommene har plass til seng, garderobeskap og skrivebord. Deler av terrasse mot sør er bygget inn på begynnelsen av 1970- tallet til soverom. Det foreligger ingen bruksendring eller tegninger på tiltaket.

Arbeidsrommet er tidligere frisørsalong med egen utgangsdør og toalettrom. Det er inngang fra boligens soverom og egen utgangsdør ved inngangsparitet. Dersom det er ønskelig å gjøre om dette til boligformål, kreves det bruksendring i kommunen. Kjøper påtar seg eventuell risiko for at nødvendige tillatelser og godkjenninger for bruksendring blir gitt.

Kjelleretasjen består av bodrom og hobbyrom. Kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav for varig opphold.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.

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

Oppsummering av selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4. Det er satt på nytt deksel på stikkontakt i "Salong" og nytt deksel på stikkontakt i kjeller. Så er det koblet ut el. punkt på vegg i bad. Dette er utført i desember 2025. Det foreligger samsvarserklæring.

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. En del av verandaen er blitt bygget inn til et soverom på tidlig 70-tallet. Kjenner ikke til om det var søknadspliktig.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Eventuell kommentar: Flere dårlige vinduer.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Beskriv: Varmtvann tanken gikk i stykker nå i desember 2025. Elektriker sett på den og den er ikke noe å reparere på.

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?
- Ja. Beskriv: Jeg har søkt om å skille ut 529 m2 av eiendommen og fått det godkjent av kommunen. Saken ligger nå hos Geo enheten i kommunene for at de skal gjøre en ny oppmåling. Da blir tomtestørrelsen som hører med til boligen som skal selges 907 m2

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor lite kjennskap.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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

Stor enebolig på usjenert tomt med betydelig potensial. Boligen ligger i et etablert boligområde, svært sentralt plassert rett utenfor Skien sentrum, med kort avstand til skole, butikker, offentlig transport og kommunale tjenester. Boligen har tre soverom og gode lagringsmuligheter i kjeller. Det må påregnes større oppgraderinger av flere konstruksjonsdeler, herunder tak med beskrevne punkter med fukt, våtrom, vinduer/dører, kjøkken samt etter hvert drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Innvendige forhold som overflater, romfordeling og romstørrelser samsvarer med det som er normalt for byggeåret. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking, nedløp og beslag, utvendig veggkonstruksjon, utvendig dører, utvendige trapper, innvendige overflater, innvendig etasjeskille/gulv mot grunn, innvendig pipe og ildsted, innvendig rom under terreng, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater og konstruksjon på toalettrom, overflater og innredning på kjøkken, avtrekk på kjøkken og overflater og konstruksjon på toalettrom i arbeidsrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig takkonstruksjon/loft, utvendige vinduer, varmtvannstank, bad og vaskerom.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stort speil i gang.
- 2 vegghengte pulter i arbeidsrom.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Ekstra takstein i kjeller.
- Safe på soverom.

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Åpen peis i stue.
- Kombiovn i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 516,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift

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

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

- Alarm kr 519,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 751 578,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 006 312,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
If
Polisenr: 3565590

TV/Internett/Bredbånd
Dagens eier har ikke hatt tv/internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 911 kvm (Eiertomt)
Forholdsvis flat tomt, opparbeidet med gruset innkjørsel, hage og beplantinger. Eiendommen er rikt og pent beplantet med diverse prydbusker, trær og hekk. Hekk i

tomtegrenser mot syd. Barnevennlig tomt med god plass til ballspill og lek. Fra stuen er det utgang til overbygd uteområdet mot sydvest. Det gjøres oppmerksom på at ett mindre areal av innkjørsel og plenområdet mot veien er eid av Skien kommune. Gjelder ca 2 meter fra vegen og inn på tomten.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en barnevennlig og sentral beliggenhet, i et godt etablert boligområde på Gimsøy i Skien. Gimsøy ligger rett utenfor Skien sentrum, og har nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Det er gangavstand til dagligvarebutikker og kort vei Herkules kjøpesenter, Sykehuset Telemark og Skien sentrum med alle byens fasiliteter. På Gråtenmoen har man Saga matsenter, med bla. matbutikk, vinmonopol, apotek og blomsterbutikk. I nærområdet er det flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med bl.a. Herkules idrettsanlegg og Skien fritidspark med flere fritidstilbud som svømmehall, frisbeegolf, klatrepark m.m. Det er gode bussforbindelser fra Porsgrunnsvegen til Skien og Porsgrunn.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger.

Skoler og barnehager
Skoler:
Moflata skole (1-7 kl.) 14 min til fots
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 18 min til fots
Gimsøy skole (8-10 kl.) 8 min til forts
Hjalmar Johansen vgs. 12 min til fots
Skien videregående skole 19 min til forts

Barnehager:
Gimsøy barnehage (1-5 år) 8 min til fots
Klosterskogen barnehage (1-5 år) 8 min til fots
Trekløveren barnehage (0-5 år) 13 min til fots

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 verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Deler av terrasse mot sør er bygget inn på begynnelsen av 1970- tallet. Det foreligger ingen bruksendring eller tegninger på tiltaket. På opprinnelig tegning står deler av kjeller som "Utgraves ikke", disse rommene har himlingshøyde som er lik resterende kjellerrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er registrert i kommunen, og det er stor sannsynlighet for at endringen ble gjort under oppføring av boligen. Kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav for varig opphold. Toalettrommet på arbeidsrommet er kott ihht. originale byggetegninger.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på følgende: kommunen har godkjent søknad om fradeling av ca. 529 m² fra denne tomten. Tomten er skilt ut og har fått eget gårds- og bruksnummer. Matrikkelbrevet for den utskilte tomten er datert 15.01.2026. Klageretten for fradelingen er satt til 05.02.2026. Selger opplyser om at den utskilte tomten skal være i selgers eie og at det ikke er planer om bygging av bolig på tomten. Det kan ikke garanteres for at det ikke blir bygget på tomten i fremtiden.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 220/274 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 stand. Eiendommen er vasket før visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (+ gratis kvelds foto) kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 101 600,- 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 29. januar 2026

Ansvarlig megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket
Nordvik Skien
Torggata 8
3724 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.

Mindevegen 25

Nabolaget Gråtenmoen/Klosterskogen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	**14 min** 1.2 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	**18 min** 1.6 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	**8 min** 0.7 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	**12 min** 1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	**19 min** 1.6 km

Offentlig transport

Olaf Ryes gate Linje M2, M2N	**2 min** 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	**9 min** 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**47 min**

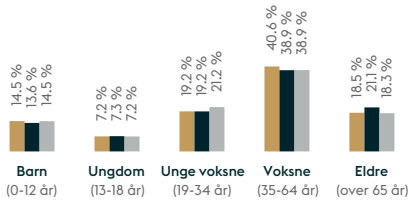
Barnehager

Gimsøy barnehage (1-5 år) 64 barn	**8 min** 0.7 km
Klosterskogen barnehage (1-5 å... 47 barn	**8 min** 0.7 km
Trekløveren barnehage (0-5 år) 53 barn	**13 min** 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Gimsøy	**4 min**
Kiwi Gimsøy	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gråtenmoen/Klosterskogen	1 799	874
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

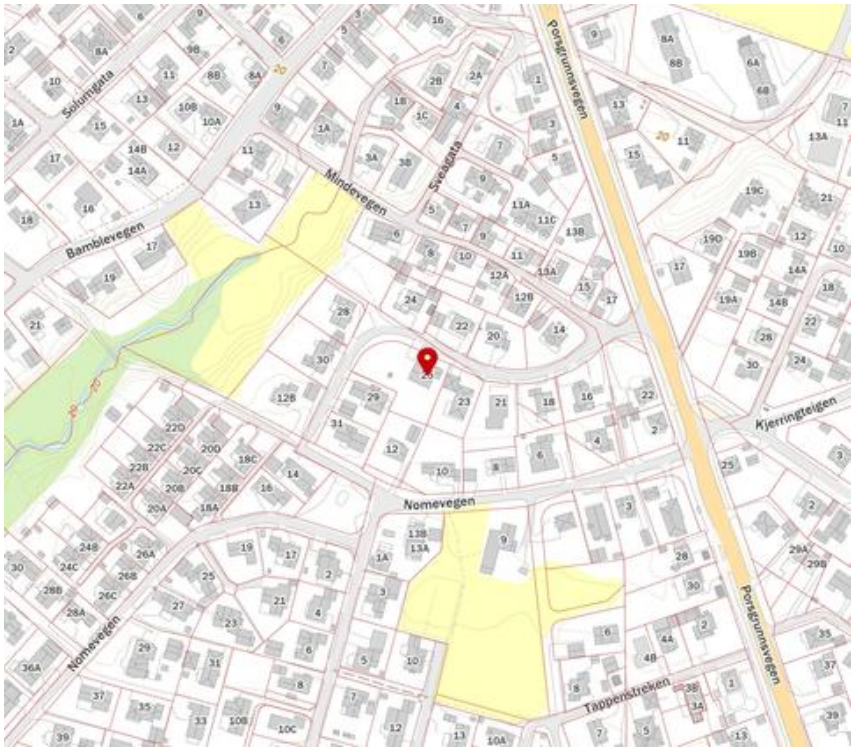
Sport

Gjemsøsletta	7 min
Gimsøy skole - gymsal	7 min
HEIA Treningssenter	14 min
SATS Klosterøya	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Mindevegen 25 , 3733 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 220, bnr. 881

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 05.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1127 **Referansenummer:** VE2224

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Hedda Lindgren

HONESTA TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig på usjenert tomt med betydelig potensial. Boligen ligger i et etablert boligområde, svært sentralt plassert rett utenfor Skien sentrum, med kort avstand til skole, butikker, offentlig transport og kommunale tjenester. Boligen har tre soverom og gode lagringsmuligheter i kjeller.

Det må påregnes større oppgraderinger av flere konstruksjonsdeler, herunder tak med beskrevne punkter med fukt, våtrom, vinduer/dører, kjøkken samt etter hvert drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Innvendige forhold som overflater, romfordeling og romstørrelser samsvarer med det som er normalt for byggeåret.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongstein med ru overflate. Alderen er ukjent, erfaringsmessig tyder produkter på at taket ble tekket om på 1990□tallet.
Renner og nedløp av sink fra byggeår.

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, dimensjonert og isolert etter datidens standard. Som fukt- og vindtetting er det benyttet papp. Liggende kledning fra byggeår er overflatebehandlet flere ganger. Typisk for perioden er at veggene kun har ett-trinns tettesjikt.

Takkonstruksjonen er oppført med byggetidens kvalitet for W□takstoler, mest sannsynlig fabrikkproduserte. Senteravstand mellom sperrene er ca. 80 cm. Undertak består av panel/kledningsbord.
Loftet er isolert med byggetidens mineralull, ca. 100 mm. Det ble ikke registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side.

Vinduer med koblet glass fra byggeår. Fastkarmvindu i stue med 2□lags glass. Vindu på soverom mot syd er av 2□lags glass og fra tilbyggets byggeår (1975).
Inngangsdører av teak med 1-lags glass fra byggeår.
Side inngangsdør i teak med 1-lags glass, også fra byggeår.
Malt terrassedør med koblet glass fra byggeår.

Balkong av støpt betong, gulv med skiferstein.
Utvendig trapp er oppført i betong og belagt med skiferstein.
Rekkverk av smijern fra byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkettgulv i stue. Heltregulv, lakket. Flere rom med belegg, samt teppe på ett soverom. Laminatgulv i gang.

Vegger:
Malte plater, ubehandlet panel, strie og tapet som gjenspeiler byggetid.

Himling (tak):
Malte plater. Himlingsplater observert på ett soverom.

Etasjeskiller i tre. Boligen er observert med noe svank, men dette ligger innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG) i henhold til Norsk Standard.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

Boligen har åpen peis og lukket vedovn i stue. Vedovnen er en kombiovn som kan benyttes med parafin. Dagtank for parafin står på vaskerom. og er ikke i bruk.
Sotluke er plassert i kjeller.

Rom under terreng har gulv av betong, samt ett rom med tilfarergulv og belegg. Et av rommene i kjeller har sand og er åpent ned mot grunnen.
Ett rom har innforede vegger med panel på to vegger mot grunn.
Rom under terreng er observert med ventiler i yttervegg.

Innvendig lukket trapp med lakerte vanger, trinn og rekkverk.

Innvendig finerdører fra byggeår,
Dør til vindfang med glass og dør mellom stue og kjøkken er en skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Baderommet er fra byggeår og oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrommet har støpejernssluk, belegg på gulv, plater med våtromstapet på vegger og malte plater i himling.
Innredningen består av servant med nyere ettgreps blandebatteri samt badekar. Varmekilde er strålevarme fra reflektor over dør.
Det er naturlig ventilasjon i rommet. Selger forteller at badet ikke har vært i daglig bruk på ca. 5 år.
Det måles fall til sluk.
På grunn av tykkelsen på gulv og avstand ned til bunn svill ble det vanskelig å måle i vegg rett bak badekar derfor ble det utført fuktmåling fra soverom.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom til bad.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket
inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra byggeår og oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Rommet har støpejernssluk, betonggulv som er overflatebehandlet, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Det er innredet med opplegg for vaskemaskin, stor skyllekum og naturlig ventilasjon. Vaskerommet har ikke vært i bruk på lang tid.

Det er målt fall mot sluk.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg mot vaskerom fra vindfang.
Målt verdi ved hulltaking er 6,2%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og erfaringsmessig, ser ut til å være plassbygd med glatte malte fronter. Benkeplate består av laminat og stål med dobbel nedfelt vaskekum og to-håndsbetjening av vann. Det er frittstående kjøleskap og stekeovn. Over kjøkkenbenk ved vask er det montert fuktbestandig materiale. Innredningen fremstår som godt brukt, med slitasje i tråd med alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er utført fuktsøk på gulv under vask, hvor det registreres forhøyede verdier i et området med synlige tegn til eldre fuktskade. Kjøkkenet har kun naturlig ventilering via klaffe ventil i yttervegg og kanal for lufting i pipe.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår, med belegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Rommet er innredet med frittstående toalett. Naturlig ventilasjon.

Toalettrom "Arbeidsrom"
Toalettrom fra byggeår, med laminatfliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med et frittstående toalett av ukjent alder. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av kobber og ligger åpent montert i kjeller samt i rom med vanntilførsel. Selger er ikke kjent med om det er utført reparasjoner eller utskiftninger av de innvendige vannrørene. Vannrørene i kjeller er uisolerte, og det er fare for kondens i kalde rom og ved langvarig vannbruk.

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Avløpsrør er av støpejern og noe kobber under servanter/vask.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og toalett.
Det er påvist stakeluke i boenheten. Stakeluke er plassert i kjeller.

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

Varmtvannsbereder med ukjent alder og en kapasitet på ca. 160 liter er plassert i kjeller. Varmtvannsbereder er defekt.

Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer, plassert i gangen.
Anlegget er et delvis lukket/åpent el-anlegg på 230V.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt da selger setter inn ny brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Morenejord er usortert materiale (stein, grus, sand, silt, leire) avsatt direkte av isbreer.

Det registreres ikke bruk av grunnmursplast.
Drensrør er med stor sannsynlighet av tegl, som var vanlig på byggeår.

Grunnmuren er oppført i betongstein, med pusset utvendig overflate og enkelte innvendige vegger som også er pusset. Det registreres enkelte riss og sprekker i grunnmur og puss.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og noe trær. Det registreres noe fall mot grunnmur på nord side.

Avløpsrør er oppgradert fra bolig til offentlig påkobling i 2001. Det er ingen indikasjon i faktura eller annen opplysning om at vann er oppgradert utvendig til offentlig tilknytning i samme tidsrom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger bygnings tegninger i kommunens arkiv.

Deler av terrasse mot sør er bygget inn på begynnelsen av 1970- tallet. Det foreligger ingen bruksendring på tiltaket (kilde: egenerklæring).

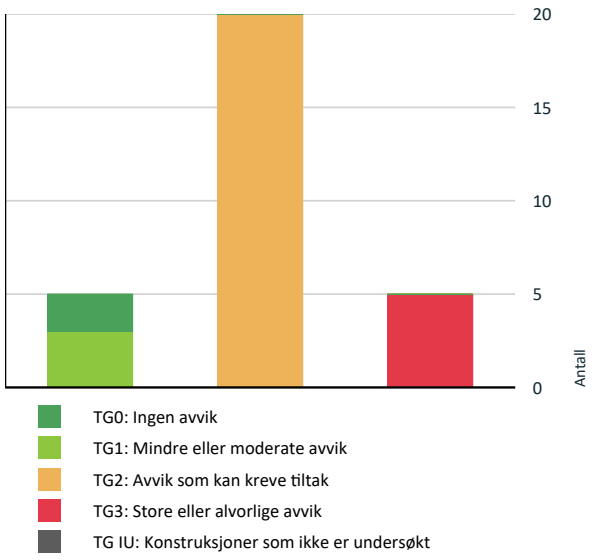
Ved opprinnelig tegning står deler av kjeller som "Utgraves ikke" disse rommene har himlingshøyde som er lik resterende kjeller rom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er registrert i kommunen, og det er stor sannsynlighet for at endringen ble gjort under oppføring.

Kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav for varig opphold.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

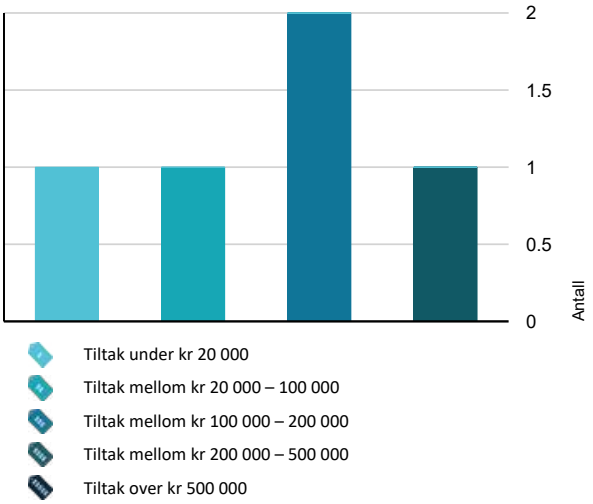
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven.
Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig
besiktigelse.

Reguleringsmessig forhold er kun kort belyst i rapporten under "opplysninger om eiendommen". Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket og opplysninger gitt av selger i egenerklæring.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Tungt skydekke, sprette regnbyger og ca. 10 grader.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fuktskjolder registrert i undertak/takkonstruksjon og begynnende råte i undertak, særlig ved gjennomføring ved pipe og i møne ved overgang gavlvegg øst og lavere takkonstruksjon øst. Øvrig undertak ser ut til å holde normal tilstand etter alder.

Tegn til fuktskade i innvendig himling på toalett, sannsynligvis en eldre skade som ble utbedret ved tidligere takomlegging. Årsaken vurderes å være lekkasjer rundt lufting av avløp over tak.

Målt fuktverdi ved gjennomføring pipe: 30,3 %, tilsvarende mettet trevirke.

Målt fuktverdi ved møne: 24,7 %.

Verdiene indikerer risiko for utvikling av mugg og sopp i de berørte områdene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer mot øst og sør har innvendige fuktmerker, nedsatt fiberkvalitet og stedvis begynnende råte.

Kjellervinduer mot øst fra byggeår har tydelige tegn til innvendig fukt.

Utvendig kitt har sprekker og avskaling.

Kondens mellom glasslag kan ikke utelukkes.

Koblet glass medfører betydelig energitap.

2□lags glass viser slitte pakninger og påvirkning fra alder og ytre forhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Ettersom rommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Gulvbelegget (membran/tettesjikt) er sprøtt som følge av alder og det er registrert luftlommer. Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer i gulvet. Det ble observert åpen betong mellom gulvbelegg og støpejernssluk, noe som utgjør et potensielt lekkasjepunkt.

Vegger med våtromstapet viser begynnende svellskader ned mot gulv. Veggen bak badekar er ikke kontrollert, og det kan ikke utelukkes at skadene er mer omfattende i dette området.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Slukløsning og fravær av godkjent membran/tettesjikt, tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det foreligger betydelig risiko for lekkasje ved bruk av rommet, slik det fremstår.

Det er registrert fuktskader og svertesopp under skyllekum. Fuktmåling i dette området viste 10,0 % relativ fuktighet, som ikke er en faretruende høy verdi. Synlige skader på vegg indikerer likevel at fuktverdiene ville vært høyere ved daglig bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres mosegroing på takflaten mot øst, noe som er vanlig, men som reduserer levetiden på tekkingen.

Ved stikkprøvekontroll av steinlekter og tettesjikt, ble det registrert noe fukt på steinlekter mot øst.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres skjevheter i takrenner samt deformasjoner i nedløp ved falsing mot vegg. Årsaken vurderes å være frostpåvirkning og alder.

Nedløp ført inn i søyle er vanskelig å skifte ved behov.

Det registreres sprekk i teglstein ved søylepunkt, og det kan ikke utelukkes at dette har sammenheng med nevnte løsning.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen har sprekker og stedvis nedsatt fiberkvalitet, som representerer et forstadium til råte. Spesielt synlig værslitasje på vegger mot øst, sør og vest.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har slitte overflater og er kun utstyrt med 1-lags glass, noe som gir redusert isolasjonsevne.

Inngangsdør subber mot terskel og har behov for justering.

Dør inn til arbeidsrom har vært utsatt for kondens og bærer preg av dette.

Terrassedør er ikke funksjonstestet da den var låst med ekstern nøkkel.

Terrassedør viser tydelige aldringspreg med sprekker og avskaling i kitt rundt glassene, samt generelt værslitte overflater.

Karmene på dørene er værslitte utvendig, med sprekker og noe kondensskader i trevirket.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Enkelte fuger er oppsprukne, og skiferstein har løsnet i trappen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflater har en slitasjegrad utover det som kan forventes.

Fuktskader er observert på vegg under skyllekum på vaskerom.

Himling på bad viser tegn til varmeskjold etter strålevarme fra reflektor, som er benyttet som varmekilde.

Overflatene er fra byggeår og har oppnådd alder som tilsier behov for oppgradering.

Himlingsplater på soverom (takess plater) har stedvis avskaling av plastoverflate.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 21 mm over hele rommet, og ca. 3 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av arbeidsrom registreres et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet, og ca. 10 mm over 2 meter.

Det registreres noe rystelser i etasjeskilleren ved ferdsel, noe som ikke er uvanlig i eldre boliger.

Tilstandsgrad TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er påvist sotskjolder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Fuktsøk i utforet vegg mot terreng er foretatt med 73 mm hullbor. Målt fuktinnhold i trekonstruksjon er 24,5 %, hvilket indikerer at treverkets fibre er nær mettet nivå. Dette gir risiko for soppangrep og forråtnelse.
Erfaringsmessig vil det derfor være overhengende fare for at tilfaregulv i samme rom har samme fuktverdi som tilstøtende bunnsvill i vegg, målt i samme høyde fra gulv fra betong gulvet.
Det kan derfor ikke utelukkes kapillært oppsug og derav høye fuktverdier i tilfaregulv.

Det er tydelig kjellerlukt i rommet, som er et tegn på høye fuktverdier over tid.

Veggen har plast (diffusjonssperre) helt ned til kjellergulv, noe som gir nedsatt utlufting dersom fukt trenger inn fra yttervegg eller grunn. Plast på innvendig vegg mot terreng bør ikke føres lavere enn utvendig terrengnivå (Byggforskserien 523.111).

Utforende vegger i underetasje/kjeller, er skadeutsatte konstruksjoner.

Det er registrert saltutslag på grunnmur og avskaling av overflatemaling i trapperom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørstrekk i kjeller langs yttervegg er uisolerte og kan være utsatt for kondens og frost.

Stoppekran er plassert i kjeller med enkel tilkomst og god synlighet. Den er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje, gitt alder og noe irr på koblingsdeler.

Selger opplyser at vann ikke har vært i aktiv bruk de siste fire årene. Det er derfor naturlig at lekkasjer kan oppstå, når anlegget tas i normal bruk igjen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Innvendige avløpsrør fra byggeår som har nådd en høy alder, og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Normal brukstid på støpejernsrør fra etter 1950 er 25-100 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år.

Innvendige observasjoner viser tegn på redusert dreneringseffekt, blant annet kalkutslag og forhøyede fuktverdier i organiske materialer på utforede vegger i kjeller (se «Rom under terreng»).

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert skråriss som kan være symptom på setninger.

Det registrere avskaling av overflatepuss enkelte steder mot sør.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Ved store nedbørsmengder kan det bli tilsig av overflatevann enkelte steder spesielt på nord side.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettets alder er ukjent. Den registrerte skaden vurderes som mindre og har ikke innvirkning på funksjon, kun estetisk.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Selger har stengt vanntilførselen til kjøkkenet da boligen ikke er i daglig bruk.

Det har vært lekkasjer under vask, og det er synlige skader i innredningen som følge av dette.

Måling gjennom gulvplater rundt rørgjennomføringer viser forhøyede verdier (12,4 % relativ fuktighet), men ikke faretruende høyt. Kjøkkenet har ikke vært i daglig bruk på ca. 4 år.

Innredningen har tydelig slitasje på dører og skuffer.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom på arbeidsrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er registrert svertesopp på overflater.

Bak toalett og vindu registrets svertesopp.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975	Ombygging	Del av opprinnelig terrasse er bygget inn og er benyttet som soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra takflaten. Taktekkingen består av betongstein med ru overflate, pappshingel som tettesjikt sløyfer og steinlekter av hvitt tre (ikke impregnert) . Omlegging/oppgradering av taktekking og tettesjikt i 2001. Selger har funnet og legger frem kvittering på utført takarbeid.

Årstall: 2001 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres mosegroing på takflaten mot øst, noe som er vanlig, men som reduserer levetiden på tekkingen.

Ved stikkprøvekontroll av steinlekter og tettesjikt, ble det registrert noe fukt på steinlekter mot øst.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Lokal utbedring må påregnes av eventuelt skader på stein, utettheter ved møne eller overganger mellom tak og vegger. Fukten på lekter kan tyde på utettheter.

Mosegrodd betongstein kan trekke til seg vann, noe som over tid kan føre til fuktpåvirkning på steinlektene. For å forlenge takets levetid anbefales det derfor å fjerne mose ved jevnlig vask. I perioder kan mosen holde på store mengder vann, og dette kan gjøre at taksteinen trekker opp fukt som igjen kan gi synlige fuktmerker på de underliggende steinlektene.

Normalt vedlikehold med jevnlig vask og kontroll av takflaten må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av sink fra byggeår. Nedløp ved inngangsparti er ført inn i søyle av teglstein.

Takvinkelen er under 27 grader, og det foreligger derfor ikke krav om snøfangere.

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

Det registreres skjevheter i takrenner samt deformasjoner i nedløp ved falsing mot vegg. Årsaken vurderes å være frostpåvirkning og alder.

Nedløp ført inn i søyle er vanskelig å skifte ved behov.

Det registreres sprekk i teglstein ved søylepunkt, og det kan ikke utelukkes at dette har sammenheng med nevnte løsning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning er usikkert.

Ved kommende utskiftning må nedløpsløsningen ved inngangsparti endres.

Ujevnheter i fallforhold på takrenner bør utbedres.

Nedløp med deformasjoner anbefales skiftet ut.

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Tilstandsrapport





Søyle hvor nedløp er ført innvendig ned.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, dimensjonert og isolert etter datidens standard. Som fukt- og vindtetting er det benyttet papp, hvilket var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Liggende kledning fra byggeår er overflatebehandlet flere ganger. Typisk for perioden er at veggene kun har ett-trinns tettesjikt, uten lufting og uten musetetting.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen har sprekker og stedvis nedsatt fiberkvalitet, som representerer et forstadium til råte. Spesielt synlig værslitasje på vegger mot øst, sør og vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket. Manglende lufting bak kledningen medfører at fukt som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørker opp, og dette gir ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

På grunn av alder og tilknyttede forhold som vinduer/dører, isolering, vindsperre og lufting, anbefales utskiftning av kledning innen kort tid 2-3 år. Ved vesentlig endringer må tiltak revurderes og iverksettes tidligere eller umiddelbart. Tiltaket bør ses i sammenheng med andre oppgraderinger på yttervegg. Ny kledning bør etableres med lufting, musetetting og vindsperre, samt eventuelt etterisolering for å imøtekomme dagens energikrav (se også tiltak under vindu).





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med byggetidens kvalitet for W□takstoler, mest sannsynlig fabrikkproduserte. Senteravstand mellom sperrene er ca. 80 cm. Undertak består av panel/kledningsbord med tykkelse 23 mm. Loftet er isolert med byggetidens mineralull, ca. 100 mm. Det ble ikke registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder registrert i undertak/takkonstruksjon og begynnende råte i undertak, særlig ved gjennomføring ved pipe og i møne ved overgang gavlvegg øst og lavere takkonstruksjon øst. Øvrig undertak ser ut til å holde normal tilstand etter alder.

Tegn til fuktskade i innvendig himling på toalett, sannsynligvis en eldre skade som ble utbedret ved tidligere takomlegging. Årsaken vurderes å være lekkasjer rundt lufting av avløp over tak.

Målt fuktverdi ved gjennomføring pipe: 30,3 %, tilsvarende mettet trevirke.

Målt fuktverdi ved møne: 24,7 %.

Verdiene indikerer risiko for utvikling av mugg og sopp i de berørte områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres for å hindre videre skadeutvikling ved gjennomføringer i tak, og ved nevnte møne overgang. Videre oppfølging anbefales for å sikre at lekkasjekilder er eliminert og at konstruksjonen holder tilfredsstillende standard.

På områder med forhøyede fuktverdier bør trevirket byttes ut og kontrolleres, for eventuell sopp/muggdannelse.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet tar kun hensyn til lokale utbedringer ved nevnte tilfeller av fukt og råte, ved gjennomføringer og synlig fuktskade ved møne.
Medvirkende årsak til fukt ved møne kan være manglende beslag eller feil tilpasning av takstein.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende beslag eller feil tilpasning av taktekking kan være en medvirkende årsak til fukt ved møne.



Fuktmerker og begynnende råte i undertak og utveksling ved pipe.



Målt verdi ved utsparing for pipe (mot vei)



Møneovergang ved gavlvegg og lavere tak mot øst (se bilde 1).

TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med koblet glass fra byggeår. Fastkarmvindu i stue med 2-lags glass. Vindu på soverom mot syd er av 2-lags glass og fra tilbyggets byggeår (1975).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer mot øst og sør har innvendige fuktmerker, nedsatt fiberkvalitet og stedvis begynnende råte.

Kjellervinduer mot øst fra byggeår har tydelige tegn til innvendig fukt.

Utvendig kitt har sprekker og avskaling.

Kondens mellom glasslag kan ikke utelukkes.

Koblet glass medfører betydelig energitap.

2-lags glass viser slitte pakninger og påvirkning fra alder og ytre forhold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes utskiftning av vinduer.

Utskiftning vil redusere energitap og gi bedre lydisolasjon.

Pakninger har redusert tetningsfunksjon, og karmer trenger overflatebehandling.

Vedlikehold må påregnes, alternativt bør hele vinduer vurderes skiftet ut fra energiøkonomiske hensyn.

Vindu som har passert 20 år krever jevnlig overflatebehandling.

Normal levetid for vindu av tre er 20–60 år.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet gjelder utskiftning av alle vinduer. Estimatet må ikke sammenlignes med tilbud fra profesjonell utførende, da prisene varierer betydelig avhengig av kvalitet (2- eller 3-lags glass), fargevalg, samt om vinduene har aluminiums forsegling utvendig. Tilbud må innhentes fra leverandør/entreprenør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Blyglass vindu



TG 2 Dører

Inngangsdører av teak med 1-lags glass fra byggeår.

Side inngangsdør i teak med 1-lags glass, også fra byggeår.

Malt terrassedør med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har slitte overflater og er kun utstyrt med 1-lags glass, noe som gir redusert isolasjonsevne.

Inngangsdør subber mot terskel og har behov for justering.

Dør inn til arbeidsrom har vært utsatt for kondens og bærer preg av dette.

Terrassedør er ikke funksjonstestet da den var låst med ekstern nøkkel.

Terrassedør viser tydelige aldringspreg med sprekker og avskaling i kitt rundt glassene, samt generelt værslitte overflater.

Karmene på dørene er værslitte utvendig, med sprekker og noe kondensskader i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og utskiftning av enkelte dører.

Bytte av dører kan være nødvendig for å redusere energitap og oppnå bedre isolasjon.

Inngangsdør bør justeres for å unngå slitasje og sikre korrekt funksjon.

Terrassedør anbefales funksjonstestet når nøkkel er tilgjengelig, for å avdekke eventuelle ytterligere avvik.

Tilstandsrapport



Side inngangsdør



Inngangsdør



Terrassedør fra stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av støpt betong, gulv med skiferstein.



Terrasse mot sør, delvis overbygget.



Rekkverk på tram mot nord.



Rekkverkshøyde 80 cm.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er oppført i betong og belagt med skiferstein. Rekkverk av smijern fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Enkelte fuger er oppsprukne, og skiferstein har løsnet i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av trapp og fuger.

Løsnet skiferstein anbefales festet til underlaget av betong for å hindre videre skade og sikre trygg bruk.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Parkettgulv i stue. Heltregulv, lakket. Flere rom med belegg, samt teppe på ett soverom. Laminatgulv i gang.

Vegger:
Malte plater, ubehandlet panel, strie og tapet som gjenspeiler byggetid.

Himling (tak):
Malte plater. Himlingsplater observert på ett soverom.

Kjøper bør selv vurdere overflater i forhold til eget bruksbehov og ønsket standard.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflater har en slitasjegrad utover det som kan forventes.

Fuktskader er observert på vegg under skyllekum på vaskerom.

Himling på bad viser tegn til varmeskjold etter strålevarme fra reflektor, som er benyttet som varmekilde.

Overflatene er fra byggeår og har oppnådd alder som tilsier behov for oppgradering.

Himlingsplater på soverom (takess plater) har stedvis avskaling av plastoverflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatene er fra byggeår og må påregnes rehabilitert.

Fuktskader på vaskerom vil bli videre kommentert under punktet "Våtrom – Vaskerom".

Strålevarme fra reflektor vil bli kommentert under punktet "Våtrom – Bad".

Generell oppgradering/modernisering av gulv, vegger og himling anbefales for å oppnå tilfredsstillende standard.

Årsak til avskaling av plastbeskyttelse på overflate på takess platene kan være lufttemperatur og nedsatt ventilasjon, som øker luftfuktigheten i rommet. Det var ingen andre tegn til lekkasjer på befaringsdagen. Himlingsplatene anbefales og byttes ved en oppgradering av rommet.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre. Boligen er observert med noe svank, men dette ligger innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG) i henhold til Norsk Standard.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 21 mm over hele rommet, og ca. 3 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av arbeidsrom registreres et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet, og ca. 10 mm over 2 meter.

Det registreres noe rystelser i etasjeskilleren ved ferdsel, noe som ikke er uvanlig i eldre boliger.

Tilstandsgrad TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Dersom boligen senere skal renoveres, kan utbedring av etasjeskiller vurderes.

Årsak til avvik kan være forholdet mellom spenn og dimensjoneringskrav i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger eller tørk etter oppføring.

Rystelser i etasjeskiller vil alltid oppstå ved ferdsel. Disse oppleves først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.

Opplevelsen av bjelkelagets stivhet er subjektiv og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i nye bygninger enn i eldre hus.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet i underlaget, må tiltak påregnes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har åpen peis og lukket vedovn i stue. Vedovnen er en kombiovn som kan benyttes med parafin. Dagtank for parafin står på vaskerom. og er ikke i bruk.

Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sotskjolder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Pipe: Teglsteinspipe på eldre bygg er erfaringsmessig utsatt for slitasje, og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, anbefales det å vurdere innsetting av rustfritt stålrør, eller annen godkjent løsning. Dette kan også bidra til bedre trekk og redusert risiko for brann.

Sot-vann rundt sotluke i kjeller og sprekker i pussen tilsier at en rehabilitering av pipe må vurderes i nær fremtid. Vedtak som kommer ved tilsyn vil værer førende krav til pipe og ildsted.

Dokumentasjon: Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted, skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med ansvarsrett.

Tilstandsrapport





Dagtank for fossilt brensel på vaskerom. Anlegget er ikke i bruk.



Sotluke i kjeller



Riss i overflate på pussen på pipe kjøkken.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har gulv av betong, samt ett rom med tilfarergulv og belegg. Et av rommene i kjeller har sand og er åpent ned mot grunnen. Dette rommet er dekket med diffusjonssperre over hele gulvarealet, som synes å ha god effekt. Vegger består av synlig betongstein. Ett rom har innforede vegger med panel på to vegger mot grunn.

Rom under terreng er observert med ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Fuktsøk i utforet vegg mot terreng er foretatt med 73 mm hullbor. Målt fuktinnhold i trekonstruksjon er 24,5 %, hvilket indikerer at treverkets fibre er nær mettet nivå. Dette gir risiko for soppangrep og forråtnelse.
Erfaringsmessig vil det derfor være overhengende fare for at tilfarergulv i samme rom har samme fuktverdi som tilstøtende bunnsvill i vegg, målt i samme høyde fra gulv fra betong gulvet.
Det kan derfor ikke utelukkes kapillært oppsug og derav høye fuktverdier i tilfarergulv.

Det er tydelig kjellerlukt i rommet, som er et tegn på høye fuktverdier over tid.

Veggen har plast (diffusjonssperre) helt ned til kjellergulv, noe som gir nedsatt utlufting dersom fukt trenger inn fra yttervegg eller grunn. Plast på innvendig vegg mot terreng bør ikke føres lavere enn utvendig terrengnivå (Byggforskserien 523.111).

Utforende vegger i underetasje/kjeller, er skadeutsatte konstruksjoner.

Det er registrert saltutslag på grunnmur og avskaling av overflatemaling i trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Påvist fuktnivå og kalkutslag på murvegger gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig, for å følge utviklingen og eventuelt iverksette tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å fjerne og rive ut alt treverk (organisk materiale) mot yttervegg, samt tilfarergulv med belegg mot grunn. Årsaken er nedsatt drenerende effekt utvendig og manglende kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Aktiv bruk av ventiler og kontroll av innvendig temperatur etter årstid anbefales.

Se også kommentarer under punktet “Drenering” for ytterligere vurdering.







TG 1 Innvendige trapper

Innvendig lukket trapp med lakerte vanger, trinn og rekkverk (se kommentarer under "Helse, miljø og sikkerhet).





TG 2 Innvendige dører

Innvendig finerdører fra byggeår,
Dør til vindfang med glass og dør mellom stue og kjøkken er en skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det anbefales at dører som subber til terskel justeres og skade i dørblad til soverom utbedres.





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet er fra byggeår og oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Våtrommet har støpejernssluk, belegg på gulv, plater med våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Innredningen består av servant med nyere ettgreps blandebatteri samt badekar. Varmekilde er strålevarme fra reflektor over dør.
Det er naturlig ventilasjon i rommet. Selger forteller at badet ikke har vært i daglig bruk på ca. 5 år.
Det måles fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Ettersom rommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Gulvbelegget (membran/tettesjikt) er sprøtt som følge av alder og det er registrert luftlommer. Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer i gulvet. Det ble observert åpen betong mellom gulvbelegg og støpejernssluk, noe som utgjør et potensielt lekkasjepunkt.

Vegger med våtromstapet viser begynnende svellskader ned mot gulv. Veggen bak badekar er ikke kontrollert, og det kan ikke utelukkes at skadene er mer omfattende i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Våtrommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt etter dagens krav. Det foreligger risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes bakenforliggende skader i vegger eller bjelkelag som først vil avdekkes ved rivning.

Tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle arbeider knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige bygningsdeler må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter og bransjenormer. Slik rommet fremstår i dag, skal det ikke benyttes til dusjing uten dusjkabinett eller annen tett løsning. Direkte avrenning til sluk anbefales ikke, da gulvbelegget verken går bak klemring (ikke eksisterende) eller ned i sluket.

Utbedringskostnader:
Kostnadsestimatet gjelder totalrenovering av gulv og vegger i baderommet, utført i samsvar med krav i dagens byggeforskrifter. Pris vil variere betydelig avhengig av materialvalg og entreprenør.
Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

På grunn av tykkelsen på gulv og avstand ned til bunn svill ble det vanskelig å måle i vegg rett bak badekar derfor ble det utført fuktmåling fra soverom.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom til bad.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket
inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.





ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerommet er fra byggeår og oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Rommet har støpejernssluk, betonggulv som er overflatebehandlet, malte plater på vegger og malte plater i himling. Det er innredet med opplegg for vaskemaskin, stor skyllekum og naturlig ventilasjon. Vaskerommet har ikke vært i bruk på lang tid.

Det er målt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Slukløsning og fravær av godkjent membran/tettesjikt, tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det foreligger betydelig risiko for lekkasje ved bruk av rommet, slik det fremstår.

Det er registrert fuktskader og svertesopp under skyllekum. Fuktmåling i dette området viste 10,0 % relativ fuktighet, som ikke er en faretruende høy verdi. Synlige skader på vegg indikerer likevel at fuktverdiene ville vært høyere ved daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Årsak:
Synlig svertesopp, noe forhøyede fuktverdier i målt plate og svelling i veggplate, kan skyldes kondens på vannrør eller en mindre lekkasje. Det kan derfor ikke utelukkes begynnende råteskader i bunnsvill/bakenforliggende konstruksjon.
Det bemerkes at det ikke ble registrert råte i vegg der hulltaking ble utført på motsatt side av veggen for symptomene.

Konsekvens:
Våtrommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt etter dagens krav. Det foreligger risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes bakenforliggende skader i vegger eller bjelkelag, som først vil avdekkes ved rivning.

Tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle arbeider knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige bygningsdeler må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter og bransjenormer. Direkte avrenning til sluk anbefales fortsatt for vaskemaskin og skyllekum.

Utbedringskostnader:
Kostnadsestimatet gjelder totalrenovering av gulv og vegger i baderommet, utført i samsvar med krav i dagens byggeforskrifter. Pris vil variere betydelig avhengig av materialvalg og entreprenør.
Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg mot vaskerom fra vindfang.
Målt verdi ved hulltaking er 6,2%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og erfaringsmessig, ser ut til å være plassbygd med glatte malte fronter. Benkeplate består av laminat og stål med dobbel nedfelt vaskekum og to-håndsbetjening av vann. Det er frittstående kjøleskap og stekeovn. Over kjøkkenbenk ved vask er det montert fuktbestandig materiale. Innredningen fremstår som godt brukt, med slitasje i tråd med alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er utført fuktsøk på gulv under vask, hvor det registreres forhøyede verdier i et området med synlige tegn til eldre fuktskade.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Selger har stengt vanntilførselen til kjøkkenet da boligen ikke er i daglig bruk.

Det har vært lekkasjer under vask, og det er synlige skader i innredningen som følge av dette.

Måling gjennom gulvplater rundt rørgjennomføringer viser forhøyede verdier (12,4 % relativ fuktighet), men ikke faretruende høyt. Kjøkkenet har ikke vært i daglig bruk på ca. 4 år.

Innredningen har tydelig slitasje på dører og skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkenet har skader og slitasje som påvirker funksjon og levetid. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skader under Huntonit-platen på gulv, i områder hvor det tidligere har vært lekkasje. Måleverdiene kan indikere fukt som ikke er luftet ut eller tilstrekkelig tørket.

Tiltak:
Det må påregnes utbedring eller oppgradering av kjøkkenet for å imøtekomme dagens krav til funksjon og standard. Kjøper bør selv vurdere kjøkkenets tilstand opp mot eget bruksbehov, ønsket standard og hvor raskt en rehabilitering av kjøkken blir prioritert.

Tilstandsrapport







ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenet har kun naturlig ventilering via klaffe ventil i yttervegg og kanal for lufting i pipe.

Vurdering av avvik:
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom fra byggeår, med belegg på gulv, tapet på vegger og malt himling. Rommet er innredet med frittstående toalett. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettets alder er ukjent. Den registrerte skaden vurderes som mindre og har ikke innvirkning på funksjon, kun estetisk.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, eksempelvis luftespalte i dør eller tilsvarende løsning.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å tilfredsstille dagens krav.

Til tross for toalettets ukjente alder og registrerte kosmetiske skade kan toalettet benyttes som tiltenkt.

Det må likevel forventes en oppgradering av overflater og innredning i tråd med standard for øvrige våtrom.

Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM PÅ ARBEIDSROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår, med laminatfliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med et frittstående toalett av ukjent alder. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er registrert svertesopp på overflater.

Bak toalett og vindu registrets svertesopp.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, eksempelvis ved luftespalte i dør, eller tilsvarende løsning.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å tilfredsstille dagens krav.

Overflater må rengjøres for å fjerne svertesopp.

Det vil være naturlig å oppgradere toalettrommet i tråd med dagens standard.

Svertesopp skyldes normalt mangelfull ventilasjon, temperatursvingninger og utilstrekkelig rengjøring. Selger opplyser at toalettrommet ikke har vært i bruk på lang tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens vannrør er av kobber og ligger åpent montert i kjeller samt i rom med vanntilførsel. Selger er ikke kjent med om det er utført reparasjoner eller utskiftninger av de innvendige vannrørene.

Selger opplyser at vannet har frosset én gang i kjeller, foran vindu/lufteluke ved varmtvannsbereder. Det er gjort enkle tiltak for å redusere trekk i dette området.

Tilstandsrapport

Vannrørene i kjeller er uisolerte, og det er fare for kondens i kalde rom og ved langvarig vannbruk.
Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørstrekk i kjeller langs yttervegg er uisolerte og kan være utsatt for kondens og frost.

Stoppekran er plassert i kjeller med enkel tilkomst og god synlighet. Den er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje, gitt alder og noe irr på koblingsdeler.

Selger opplyser at vann ikke har vært i aktiv bruk de siste fire årene. Det er derfor naturlig at lekkasjer kan oppstå, når anlegget tas i normal bruk igjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer da anlegget fungerer på befaringsdagen, men gitt alder må det forventes at skader kan oppstå plutselig på eldre røranlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte vannrørene.

Uisolerte vannrør langs yttervegg i uoppvarmet kjeller kan bli utsatt for frost og kondens. Dette kan føre til sprekkdannelser, og det anbefales derfor at rørene isoleres.

Skjulte eldre kobberrør i vegger og etasjeskillere kan innebære risiko for rørbrudd og bør vurderes ved rehabilitering.





TG 2 Avløpsrør

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Avløpsrør er av støpejern og noe kobber under servanter/vask.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og toalett.

Det er påvist stakeluke i boenheten. Stakeluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Innvendige avløpsrør fra byggeår som har nådd en høy alder, og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Normal brukstid på støpejernsrør fra etter 1950 er 25-100 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Ventileringen er etter byggeforskrift og krav, ved oppføring av boligen.





TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med ukjent alder og en kapasitet på ca. 160 liter er plassert i kjeller. Rommet har støpt plate mot grunn, og lekkasjevann vil kunne renne ned i utsparing i gulvet. Berederen er fast tilkoblet elektrisk installasjon i henhold til gjeldende forskrifter.

Selger opplyser at varmtvannsberederen ikke fungerer som tiltenkt på befaringsdagen og derfor er satt ut av drift.

Vurdering av avvik:
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Varmtvannstank må skiftes ut.

Varmtvannstanken må skiftes ut.

Pris for ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter ligger opp mot ca. 20 000 kr, avhengig av merke, modell og funksjoner (f.eks. ekspansjonskar, energieffektivitet, liggende/stående modell).

Det må påregnes tilleggskostnad for fast elektrisk tilkobling utført av autorisert elektriker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer, plassert i gangen. Det er gjort lite oppdateringer siden installeringsår, noe som gjenspeiler seg på enkelte kabelføringer og koblingspunkt. Anlegget er et delvis lukket/åpent el-anlegg på 230V.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1962

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger lite med informasjon/dokumentasjon på anlegget før og etter 1999.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   (Kilde: egenerklæring). Elektro 4. Det er satt på nytt deksel på stikkontakt i "Salong" og nytt deksel på stikkontakt i kjeller. Så er det koblet ut el. punkt på vegg i bad.
   Dette er utført i desember 2025.
   Det foreligger ingen andre opplysninger om anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Selger har ikke bebodd boligen selv og har ingen kjennskap til dette.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Selger har ikke bebodd boligen selv og har ingen kjennskap til dette.

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er kabel på bad som ikke er tilstrekkelig festet. Ukjent hva slags funksjon denne har og bør derfor sjekkes av en autorisert elektriker. Eldre anlegg med manglende dokumentasjon og kontroll fra offentlig myndighet, kan ha feil og mangler som er skjult. Det anbefales derfor å utføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.
Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert på gang i 1. etasje.

El-anlegget med skrusikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende, unntaket er VVB. (varmtvannsbereder) og ledning som ikke er tilstrekkelig festet på bad.
Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger etter 1999.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenejord er usortert materiale (stein, grus, sand, silt, leire) avsatt direkte av isbreer. Den er svært variert i sammensetning og kan inneholde både store blokker og finstoff. Byggegrunn av morene kan gi god bæreevne, men ujevn sammensetning gjør at lokale variasjoner kan skape utfordringer, vær klar over dette.

Oppsummering
Fordel: Morenejord kan gi god bæreevne og er ofte egnet som byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det registreres ikke bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig og basert på observasjoner ble det i byggeperioden benyttet Goudron (svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære), som tettesjikt mellom grunnmur og utvendige jordmasser. Dette var vanlig før grunnmursplast kom på markedet på begynnelsen av 1970tallet.

Drensrør er med stor sannsynlighet av tegl, som var vanlig på byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år.

Innvendige observasjoner viser tegn på redusert dreneringseffekt, blant annet kalkutslag og forhøyede fuktverdier i organiske materialer på utforede vegger i kjeller (se «Rom under terreng»).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

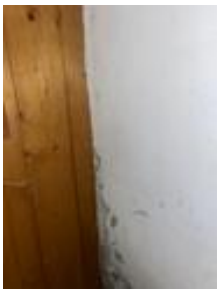
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Bruken av kjellerrommene vil også være avgjørende for behovet.

Det anbefales å isolere grunnmuren utvendig, etablere nytt fuktsikringssjikt (grunnmursplast) og legge nye drensledninger av plast.

Kjeller må ventileres godt, ved aktivt bruk av klaffeventiler på vegg.

Byggforskserien 514.221, gir oppdaterte retningslinjer og krav for korrekt utførelse ved oppgradering og isolering, av grunnmur under terreng.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongstein, med pusset utvendig overflate og enkelte innvendige vegger som også er pusset. Det registreres enkelte riss og sprekker i grunnmur og puss. Grunnmuren er besiktiget både innvendig og utvendig.

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

Det er registrert skråriss som kan være symptom på setninger.

Det registrere avskaling av overflatepuss enkelte steder mot sør.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

De registrerte vertikale rissene tyder på at det har vært mindre setninger etter oppføring, noe som er vanlig for bygg av denne typen og alderen.
Tetting av riss/sprekker med puss vil gi bedre kontroll om det er utvikling, og utvendig vil det forhindre fukt å trenge inn og skape frostspreng.

Det vurderes ikke som nødvendig med utbedringstiltak nå, men dersom rissene pusses igjen vil det være lettere å oppdage eventuelle endringer over tid.
Samtidig vil dette redusere risiko for fuktinntrengning som kan gi frostspreng ved minusgrader.

Manglende eller svekket utvendig fuktsikring kan gi negativ påvirkning på pussen og føre til avskaling. Lokal utbedring anbefales.

Det må påberegnes pussing på avskaling av overflatepuss, på utvendig grunnmur mot sør.






TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og noe trær.
Det registreres noe fall mot grunnmur på nord side.

Boligen ble sjekket opp mot NVE sine kartsider for 200-års storflom. det skal være lite sannsynlighet for at boligen skal bli utsatt for denne flommen.

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

Ved store nedbørsmengder kan det bli tilsig av overflatevann enkelte steder spesielt på nord side.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering/ fuktsikring mot grunnmur, anbefales det om mulig å etablere fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger tror etter fremlagt kvittering at avløpsrør er oppgradert fra bolig til offentlig påkobling i 2001. Det er ingen indikasjon i faktura eller annen opplysning om at vann er oppgradert utvendig til offentlig tilknytning i samme tidsrom.

Det foreligger ikke annen dokumentasjon som tilsier annet enn det selger har lagt frem.

Angitt TG, blir satt på grunn av noe usikkert årstall/opplysninger om vann og alder er 25 år eller mer.

Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammen med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

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

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

Det er ikke registrert funksjonssvikt eller lekkasjer på vann og avløp per i dag, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.
På grunn av anleggets alder og ukjent alder på vann (mest sannsynlig fra byggeår) må det likevel påregnes økt risiko for fremtidige skader eller driftsavbrudd. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til lekkasje eller dreneringsproblemer, og vurdere tilstandskontroll eller fornyelse ved fremtidig rehabilitering av utvendige arealer.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Konsekvens/tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av en eventuelt radonmåling.

Utvendig balkong/terrasse:
Åpning i rekkverk og rekkverkshøyde er utført i henhold til retningslinjer på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav.

Innvendig trapp:
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Åpninger i rekkverket skaper fare for at barn og dyr kan falle imellom rekkverket.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet, dette for å bedre sikker ferdsel i trappen spesielt for eldre personer og barn. Kravet for rekkverk på begge sider kom i 1967.

Elektrisk:
Det anbefales at en autorisert elektriker/foretak vurderer av det elektriske anlegget for potensielle farer for helse, miljø og sikkerhet. En utvidet el-kontroll må påberegnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	122			122	21
Kjeller	103			103	
SUM	**225**				**21**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, toalettrom, bad, gang m/trapp kjeller, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, arbeidsrom m/inngangsdør, toalettrom på arbeidsrom		
Kjeller	Trapperom, hobbyrom, matkjeller, bod, bod 2, bod m/jordgulv		

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert som BRA-e areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger bygnings tegninger i kommunens arkiv.

Deler av terrasse mot sør er bygget inn på begynnelsen av 1970- tallet. Det foreligger ingen bruksendring på tiltaket (kilde: egenerklæring).

Ved opprinnelig tegning står deler av kjeller som "Utgraves ikke" disse rommene har himlingshøyde som er lik resterende kjeller rom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er registrert i kommunen, og det er stor sannsynlighet for at endringen ble gjort under oppføring.

Kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	143	82

Kommentar

Enebolig

Arealet er avrundet etter matematiske avrundingsregelen for fordeling av P-rom og S-rom.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Trapperom ble ved befaring klassifisert som P-rom, øvrige rom blir definert i denne tilstandsrapporten som S-rom da dagslys og rømningsveier ikke er tilfredsstilt etter gjeldene forskrift.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	881		0	1436.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mindevegen 25

Hjemmelshaver
Norling Anne Katrine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Minde/Gråten, sørvest i Skien. Området er rolig og preget av småhusbebyggelse, med kort avstand til både sentrum og viktige fasiliteter. Avstand til Skien sentrum er ca. 2–3 km, med enkel adkomst via Bamblevegen og nærliggende hovedveier. Kort vei til kollektivtilbud, med bussforbindelser inn mot sentrum og videre til Grenland.
Kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Barneskole og barnehage finnes innen 1–2 km, og dagligvarebutikker ligger bare noen minutters kjøring unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, frukttrær, busker/trær og hekker mot eiendoms skille. Gang trasé opparbeidet med steinheller og gruset parkeringsplass for bil.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har godkjent søknad om fradeling av ca. 529 m² fra opprinnelig eiendom. Oppmåling er bestilt hos Skien kommune, og nytt tomteareal for eiendommen som selges er estimert til ca. 907 m² (kilde: egenerklæring). Endelig tomteareal vil bli fastsatt og matrikkelført etter kommunens oppmåling, forventet tidlig i 2026. Det tas forbehold om at endelig areal kan avvike fra estimatet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	3565590			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	08.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	26.09.2001	Faktura fot oppgradering av utvendig avløpsrør.	Gjennomgått		Ja
Takarbeid	05.10.2001	Kvittering for utført arbeid	Fremvist		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	
2	28.01.2026	
3	28.01.2026	
4	28.01.2026	
5	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VE2224

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Stedet for VVS

Rørlegger'n a/s

Adresse : Porsgrunnsvn. 304 - 3736 Skien
Telefon : 35 91 35 00
Telefax : 35 91 35 09
Vakttelefon: 95 28 70 00
Bankgiro : 7147.05.34790
Internett: www.rorleggern.no
E-post : firmapost@rorleggern.no
Org.nr.: NO 935 195 152 MVA

HAUGLAND BJARNE

MINDEVN. 25

3733 SKIEN

FAKTURA : 56372

DATO : 26.09.01

Lev/Arbeidssted
MINDEVN. 25

Ordre nr.: 33386
Ordredato: 28.08.01

Bet.bet.: NETTO PR. 10 DAGER Forfall: 06.10.2001 Kundenr.: 11374

Der s ref.: SIGNE OG BJARNE Vår ref.: STEINAR TIMLAND

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Beløp
	OMLEGGING AV UTVENDIG KLOAKK				
2214016	RØR PP WAFIX GRA 110X6000 U/M	12,00	78,84	20,00-	756,86
2214107	DOBBELTMUFFE PP WAFIX GRA 110	5,00	77,89	20,00-	311,56
2214145	BEND PP WAFIX GRA 110X15 GR	2,00	95,17	20,00-	152,27
2214147	BEND PP WAFIX GRA 110X30 GR	2,00	95,17	20,00-	152,27
2214148	BEND PP WAFIX GRA 110X45 GR	1,00	95,17	20,00-	76,13
2214216	GREN PP WAFIX GRA 110X110X45	2,00	170,10	20,00-	272,16
2225039	SUPERGLIDER 0,4 LTR SPRAY	1,00	117,58	20,00-	94,06
2256309	OVERGANG 110 GR.AVL/BET.SP.	1,00	310,50	20,00-	248,40
2256409	OVERGANG 110 GR.AVL/BET.MU.	1,00	376,65	20,00-	301,32
2259059	RØR GR.AVL. T 110 WAVI	12,00	116,77	20,00-	1.120,99
9990111	FRAKT	1,00	220,00		220,00
	SUM materiell				3.706,02
	TIMER RØRLEGGER	3,00	430,00		1.290,00
	SERVICEBIL				60,00
	VERKSTEDMATERIELL				50,00
	GRAVEARBEIDER				14.490,00

2610.7

Nto.bel. 19.596,02 Mva% 24,00 Mva bel. 4.703,04 Fakt.bel.: 24.299,00

01 OKT. 2001

GS Banken

Ved betaling etter forfall beregnes 12% rente p.a.
Selger beholder eiendomsretten på varene til hele kjøpesummen inkl. renter og omkostn. er betalt i h.t. lov om salgspant. Overstående regnes som

954267 963 MVA.

TØMRER **Per Gulbrandsen**

FAKT.NR.23

Vinkelgt. 24
3722 Skien
Tlf.: 03 52 92 81
Mobiltlf.: 031 11 374

BJARNE HAUGLAND
MINDEVN25
3733 SKIEN

Dato, 05-10-01
FORF. 15.10-01

Antall		à	Kroner
	OMLEGGING AV TAK.		
	AVTALT PRIS		105000,00
		+MOMS	25200,00
		=TOT.	130200,00
	VI TAKKER FOR OPPDRAGET OG GRATULERER MED NYTT TAK.		
	HILSEN : PER GULBRANDSEN OG GISLE SØLLAND		

Olaf Rasmussen AS, Skien

TØMRER **Per Gulbrandsen**

Vinkelgt. 24
3722 Skien
Tlf. 35 52 92 81
Mobiltlf.: ~~031 11 374~~

95-21-00-29

Dato,

BJARNE HAUGLAND
MINDEVEIEN 25
3733 SKIEN

Antall	TILBUD.	à	Kroner
	TILBUDET OMFATTER OMLEGGING AV TAK MED NY PAPP,LEKTER OG SKARPNES STEIN MED SKARPNES ANTIKK FARGE MÅ DET PÅREGNES ET TILLEGG.		
	UTSKIFTING AV VINDSKIER DERSOM DETTE ER NØDVENDIG.		
	STØRRE RÅTESKADER UTFØRES PÅ TIMEBASIS = 280,00 KR.		
	BORTKJØRING AV RIVNINGSMATERIALER.		
	BLIKKENSLAGERARBEIDER ER MEDREGNET.		
	DERSOM TAKRENNER MÅ BYTTES KOMMER DETTE SOM TILLEGG ETTER AVTALE MED BLIKKEN-SLAGER.		
	DET TAS FORBEHOLD OM PRISSTIGNING.		
	PRISEN ER EKS. MOMS.		105000,00
	VENNLIG HILSEN:		
	Per Gulbrandsen		

Olaf Rasmussen AS, Skien

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Norling, Anne Katrine	9578-5999-4-1724915	2025-12-12 14:19:31

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
12. des. 2025

Oppdragsnummer
24-0216/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mindevegen 25, 3733 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Anne Katrine Norling

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Bjarne Haugland

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3565590
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Det er jeg usikker på

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4. Det er satt på nytt deksel på stikkontakt i "Salong" og nytt deksel på stikkontakt i kjeller. Så er det koblet ut el. punkt på vegg i bad. Dette er utført i desember 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: En del av verandaen er blitt bygget inn til et soverom på tidlig 70-tallet. Kjenner ikke til om det var søknadspliktig

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har ikke dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Flere dårlige vinduer

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Varmtvann tanken gikk i stykker nå i desember 2025. Elektriker sett på den og den er ikke noe å reparere på.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jeg har søkt om å skille ut 529 m2 av eiendommen og fått det godkjent av kommunen. Saken ligger nå hos Geo enheten i kommunene for at de skal gjøre en ny oppmåling. Da blir tomtestørrelsen som hører med til boligen som skal selges 907 m2

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: 24-0216/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Norling, Anne Katrine	**2025-12-12**

Identifikasjon

bankID Norling, Anne Katrine

Signicat

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

Deling av grunneiendom

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 881	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Mindevegen 25			
Hj.haver/Fester:				

SKIEN KOMMUNE

Dato: 4/11-2025 Sign:

Målestokk 1:500



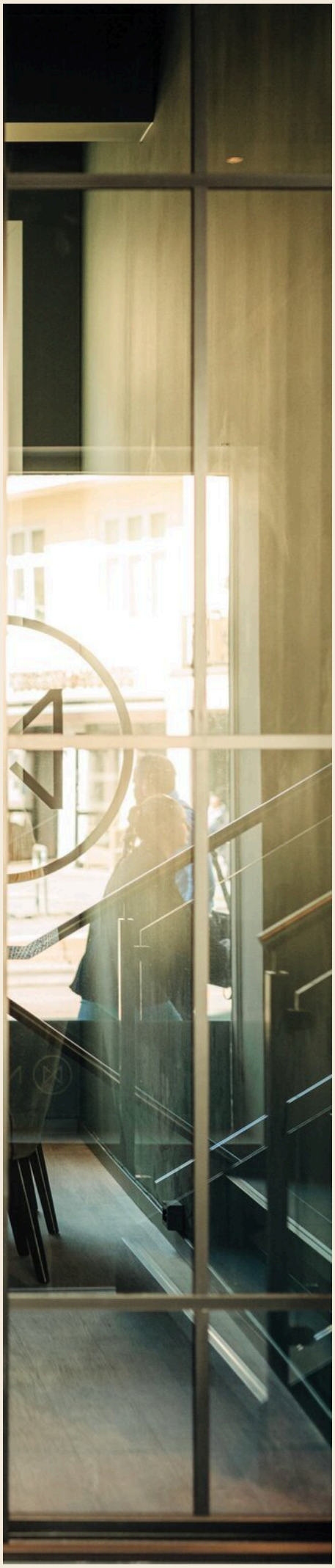
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

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.



Torggata 8, 3724 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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 24-0216/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mindevegen 25 3733 SKIEN
Matrikkel: Gnr 220, bnr 881 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Hedda Lindgren

Eiendomsmegler
Telemark Eiendomsmegling AS
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835