

Håvundvegen 69B



Velkommen til

Håvundvegen 69B



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Skien - Frogner/Lagmannshøgda

Påkostet enebolig i attraktivt område. Unik garasje på 150 kvm i underetasjen. Flott vinterhage og terrasse. Landlig og likevel sentralt.

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	213 850,-
Totalpris	8 713 850,-
BRA-i	326 kvm
Totalt BRA	347 kvm
Soverom	3(4) soverom
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2005

Megler	Morten Saubrekka
Telefon	902 03 147
E-post	m.saubrekka@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Frogner er et sentralt og attraktivt boligområde med "alt" innen gangavstand. Her er det fin kombinasjon av sentralt til sentrum, og likevel landlige omgivelser grensende mot landbruksarealer og utsikt mot Vealøs. Rolig og tilbaketrukket, og svært barnevennlig innerst i blindvei.

Eiendommen har en fantastisk garasje i underetg. på 150 kvm. Her er det god takhøyde, og plass til flere biler i tillegg til at det er innredet kontor, lager og toalettrom.

- God planløsning og påkostede interiørvalg.
- Nybygget vinterhage med foldedør ut til flott, flislagt terrasse med nytt glassrekkverk.
- Lettstelt tomt som er pent opparbeidet, og med god parkering.
- Inneholder bl.a. tre soverom, to bad, loftstue og romslig stue.
- God utleiemulighet i garasje. Har vært utleid kr. 20.000,-/mnd

Arealer og innhold

BRA-i:	326 kvm
BRA-b:	21 kvm
Totalt BRA:	347 kvm
TBA:	49 kvm

Beskrivelse

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 150 kvm. Kontor, Bad, Garasje, Bod
Total BRA: 150 kvm.

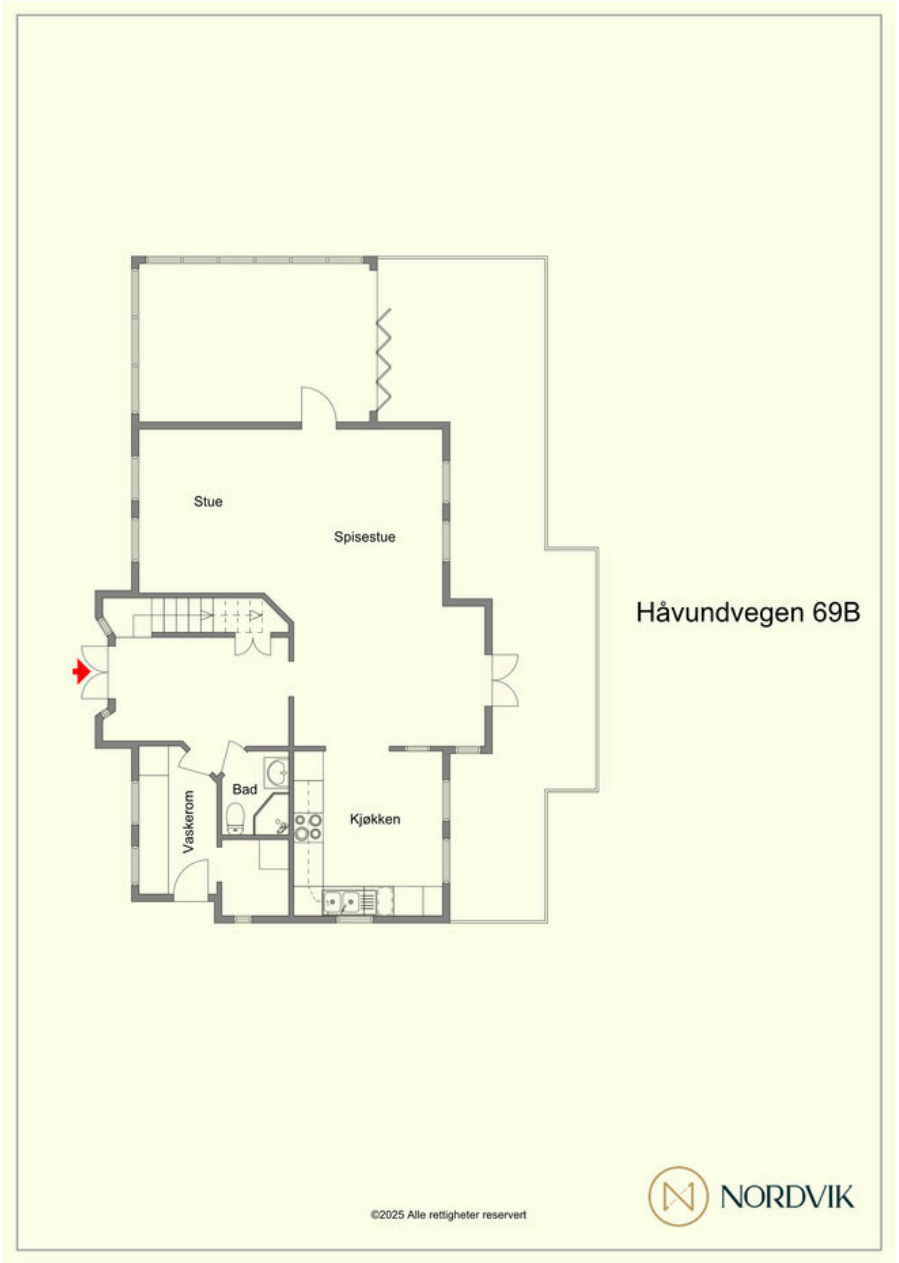
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Hall m/trapp, kjøkken, stue, bad og vaskerom
BRA-b: 21 kvm. Innglasset veranda/vinterhage.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Loftstue, bad og 3(4) soverom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 4 kvm.

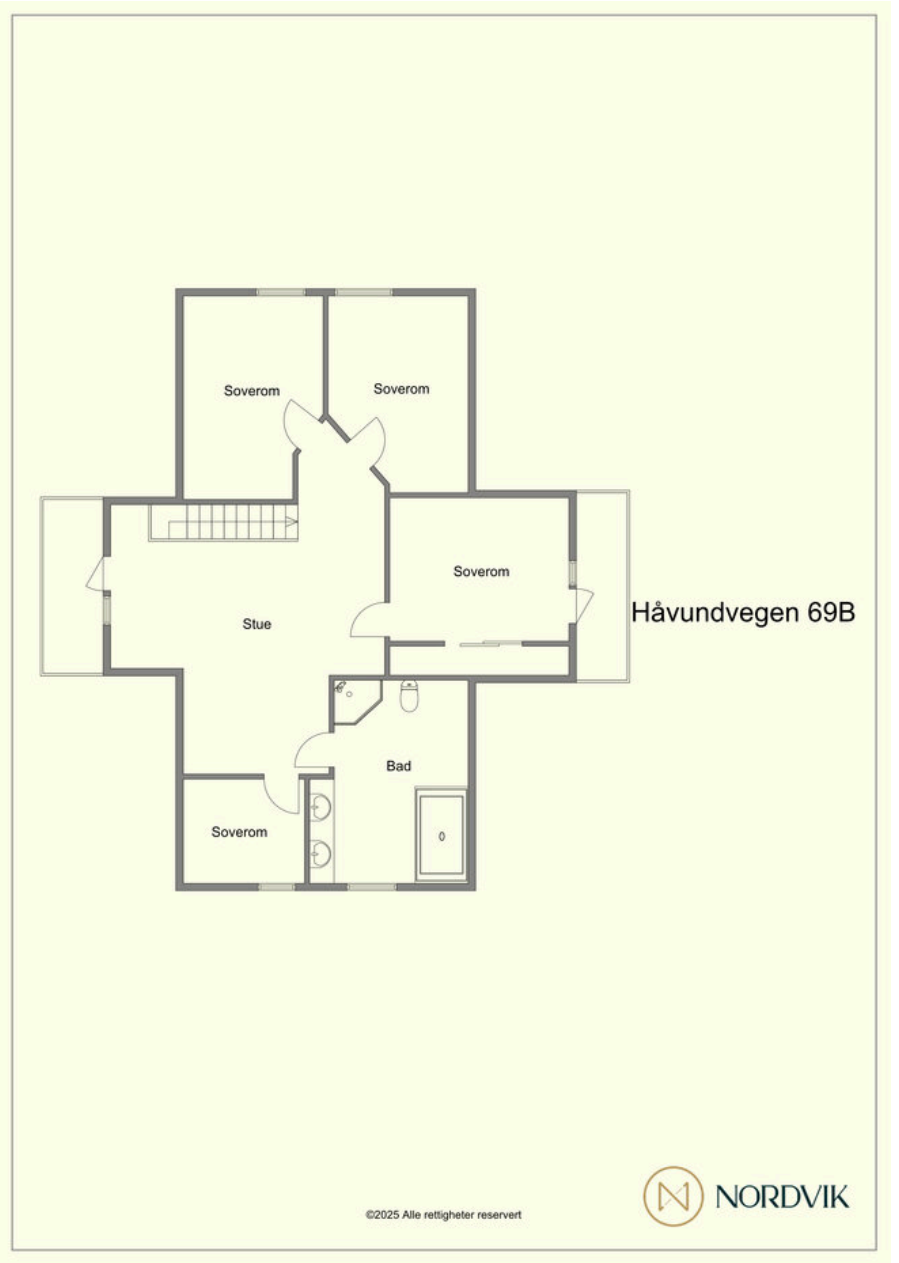
Innhold



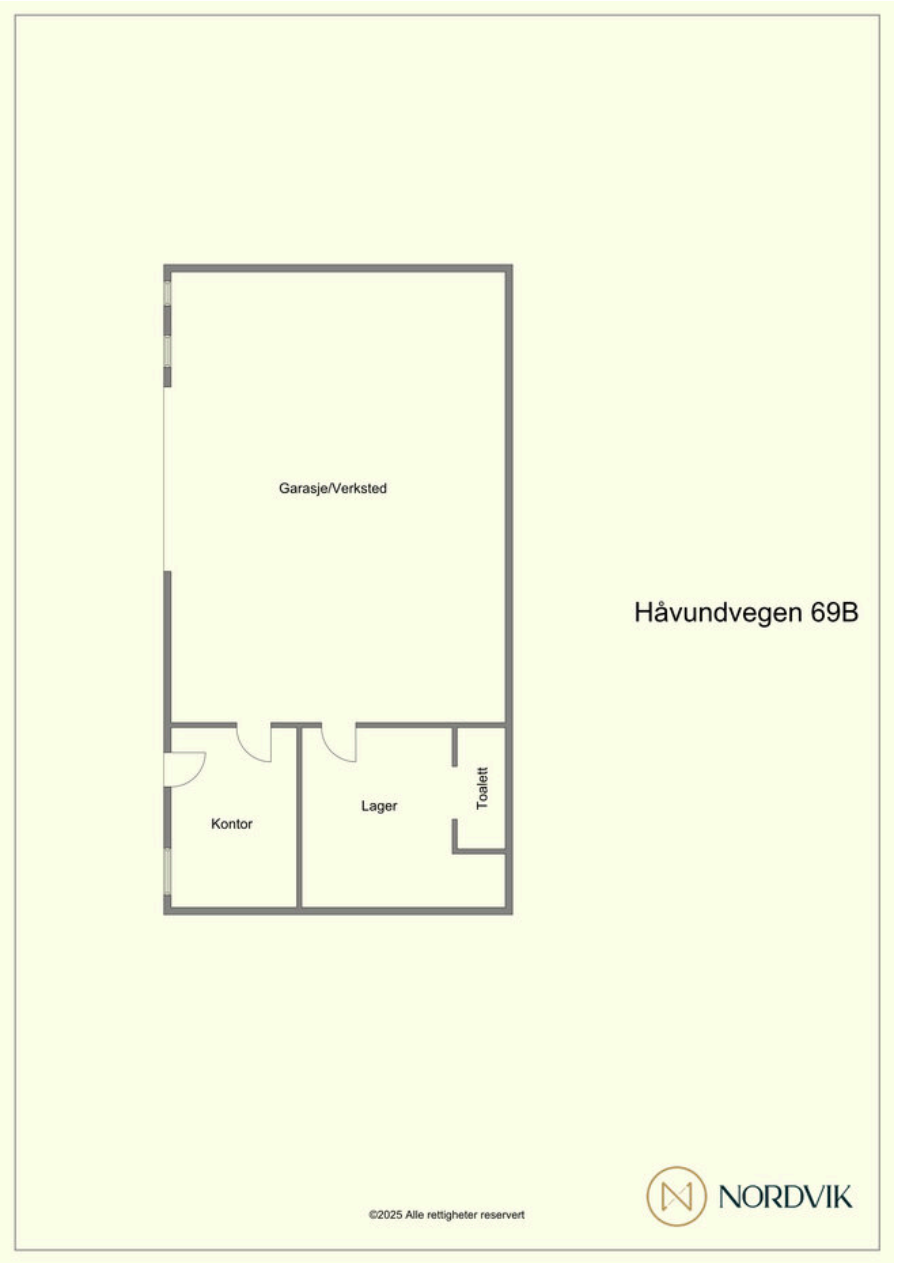
1. etasje: Entré, gang, hall m/trapp, stue, kjøkken, bad og vaskerom. Innglasset vinterhage.
2. etasje: Gang, loftstue, 3(4) soverom, arbeidsrom/garderoberom og bad.
Underetasje: Garasjerom, kontor, baderom og bod.



1. etasje



2. etasje



Garasje/underetasje























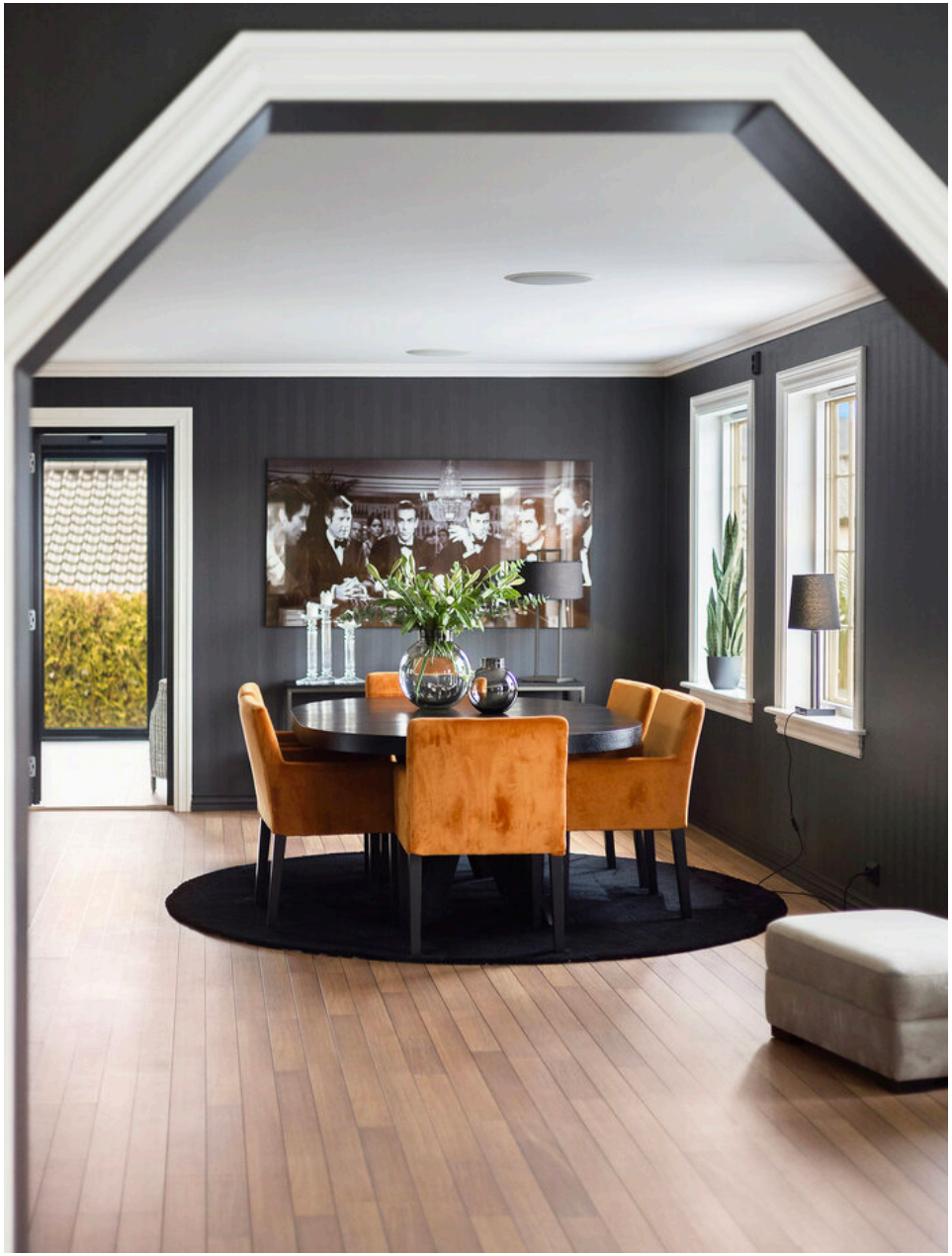

























Lexington
Lexington

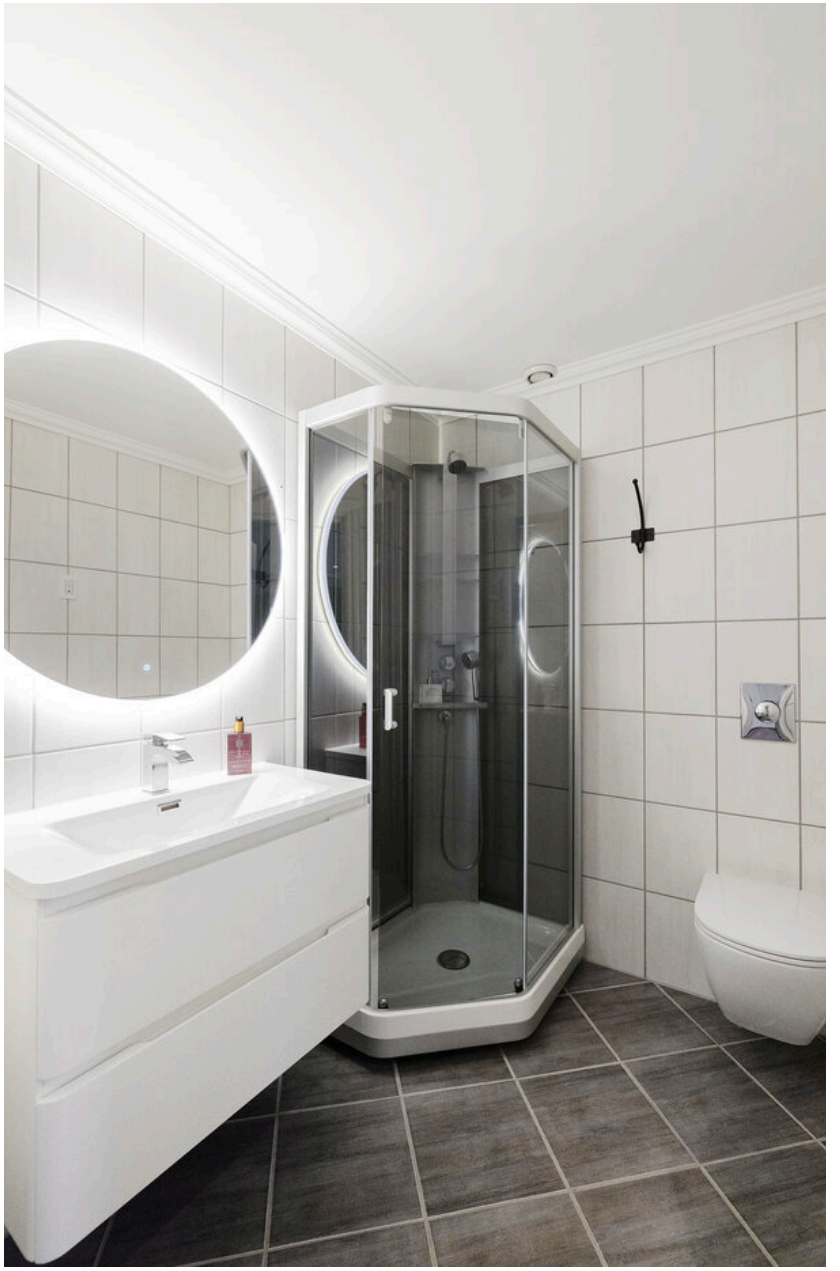













MOËT & CHANDON
CHAMPAGNE




















69


69







Informasjon

Håvundvegen 69B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0193/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Håvundvegen 69B, 3715 SKIEN
Gnr 62, bnr 329 (ideell andel 1/1) / Gnr 62, bnr 79 (ideell andel 1/5) i Skien.

Selger
Tommy Eriksrød

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 326 kvm
BRA-b: 21 kvm
Totalt BRA: 347 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:
Garasje
1. etasje:
BRA-i: 150 kvm. Kontor, Bad, Garasje, Bod
Total BRA: 150 kvm.

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Hall m/trapp, kjøkken, stue, bad og vaskerom
BRA-b: 21 kvm. Innglasset veranda/vinterhage.
Total BRA: 121 kvm.

TBA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Loftstue, bad og 3(4) soverom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 4 kvm.

Ikke målbare arealer:
I 2. etasje er det 10kvm som er areal med lav takhøyde grunnet skråtak.

Solforhold

Det er gode solforhold på denne eiendommen, fra tidlig morgen til ca. kl. 21:00 på terrassen. Det er mulighet for å lage takterrasse over vinterhagen, og dette vil gi muligheter for å ha solen enda lenger på kvelden.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, hall m/trapp, stue, kjøkken, bad og vaskerom. Innglasset vinterhage.
2. etasje: Gang, loftstue, 3 soverom, arbeidsrom/garderoberom og bad.
Underetasje: Garasjerom, kontor, baderom og bod.

Standard

Velkommen til Håvundvegen 69B! En svært innholdsrik eiendom og bolig innerst i blindgate. Her kan man nyte sol fra tidlig morgen til sen kveld på nydelige uteplasser. Innglasset vinterhage er en fin forlengelse av stuen, og knytter innerom og uterom sammen på en fin måte. Boligens underetasje er som en egen avdeling, med egen inngang til kontor, baderom, bod og stort garasjerom. Dette er perfekt for den bilinteresserte! Boligen har praktiske og funksjonelle rom med gode løsninger i begge etasjer som dekker de fleste behov for en familie, med bant annet 3 soverom og 3 baderom, i tillegg til loftstue som er praktisk for barnefamilien. Det er vannbåren varme i gulv i underetasje og hovedetasje.

Fra hyggelig overbygd inngangsparti er det adkomst til romslig flislagt hall med skyvedørsgarderobe og trapp opp til 2.etasje. Det er lagringsplass i praktiske garderober under trapp. Separat toalettrom og vaskerom på høyre hånd. Fra hall er det videre inngang til stue, spisestue, kjøkken og vinterhage.

1. etasje:

I hovedetasjen er det innbydende og koselig stue i vinkel. Det er god plass til sittegrupper og spisestue. Stuen er i dag innredet med egen sone til TV-stue, egen sone med hvilestoler, og spisestue mellom stuen og kjøkkenet. Fra stuen er det utgang via to-fløyet verandadør til stor veranda med god plass til ønskede utemøbler. Her kan man nyte ettermiddags- og kveldssolen på vestvendt veranda, samtidig som man kan nyte nydelig utsikt mot landskapet og herskapelige Frogner hovedgård. Fra stuen er det også adkomst til innglasset og lun vinterhage, som gir en fin forlengelse av stuen. Via skyvedører som kan trekkes til siden, er det adkomst til verandaen.

Flott kjøkken med hyggelig spiseplass ved vinduer. Kjøkkeninnredningen har hvite profilerte fronter og overskap til tak, samt. heltre benkeplate. Pene detaljer på innredning og listverk gir et herskapelig og flott uttrykk. Pene fliser på vegg langs kjøkkenbenk. Det er meget god oppbevaringsplass i over- og underskap samt skuffer og høyskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Frittstående side-by-side kjøleskap med vann/isbitdispenser og skjerm.

Helfliset nøytralt baderom i boligens 1. etasje, med vannbåren gulvvarme. Baderommet inneholder dusjkabinett, moderne innredning med skuffer, overliggende servant, samt. vegghengt speil med integrert ledbelysning. Vegghengt toalett. Vaskerommet har innredning bestående av underskap med overliggende benkeplate som er perfekt for bretting av tøy. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet er det egen utgang til siden av boligen.

2. etasje:
Stuen i 2. etasje har plass til sittegruppe og TV-møbler, som er et meget praktisk rom for barnefamilien. Utgang til solrik frokostbalkong.

Det er 4 soverom i denne boligen, alle i boligens 2. etasje. Tre av soverommene er romslige med god plass til brede senger og øvrige møbler som for eksempel nattbord og leksepult. På hovedsoverommet er det rikelig med oppbevaringsplass i stor og praktisk skyvedørsgarderobe. Utgang til luftebalkong med fin utsikt. Det minste rommet står definert som "arbeidsrom" på originale tegninger, og er ikke bruksendret hos kommunen. Her er det stort vindu, og krav til rømningsvei er oppfylt. Får plass til en liten seng, og passer svært godt som et kontor eller garderoberom.

Baderommet i denne etasjen er romslig, og fremstår som svært innbydende med pene flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Ny, plassbygget moderne baderomsinnredning med underskap og 2 nedfelte servanter og stort overliggende speil. Det er rikelig med oppbevaringsplass i innredningen. Badet inneholder ellers frittstående boblebadekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og vegghengt håndkletørker. Det er avtrekk over tak fra badet.

Underetasje
Stort og innholdsrikt garasjerom/verksted av det sjeldne som er helt perfekt for den bilinteresserte! Her er det rikelig med innredning for oppbevaring av verktøy, luftkompressor og hyller for annen oppbevaring. God parkeringsplass til flere biler. Fra garasjerom er det videre inngang til kontor, bodrom og baderom. Helfliset baderom med vannbåren varme i gulv, Åpen dusjnisje med vegghengt dusjgarnityr, servant på vegg og gulvstående toalett. Det er vannbåren gulvvarme i hele underetasjen. Original takhøyde ca 3,2 m. Garasjen har vært utleid for kr. 20.000,-/mnd.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på asfalterte gårdsplasser og i stor garasje med elektrisk portåpner.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Telemark Takst og Byggvurdering AS v/ Jan Tore Eriksrød

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra

normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmuren består av murt lettklinkerblokker/isoblokk. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er kledd utvendig med liggende trepanel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet tak av fabrikkframstilte fagverkstoler som er tekket med glasert teglstein. Takrenner og beslag består av lakkert stål renner. Etasjeskille er i betong elementer mellom underetasje og 1.etasje. Trebjelkelag med sponplater som bærende gulv mellom 1.etasje og 2.etasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad 1.etasje
- Overflater gulv på vaskerom 1.etasje
- Ventilasjon på vaskerom 1.etasje
- Overflater vegger og himling på bad underetasje
- Overflater gulv på bad i underetasje
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i underetasje
- Ventilasjon på bad i underetasje
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom 1.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom 2.etasje

Bygningsdeler med TG IU:
- Takkonstruksjon/loft
- Vannbåren varme

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Verktøy-innredning i garasjen medfølger ikke kjøpet.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

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

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

Oppvarming

Vannbåren varme i gulvflater underetasje og 1. etasje. Ellers elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 618,-pr. 2025

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 418 112,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 672 447,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 922 kvm (Eiertomt)
Hovedsakelig plan eiendomstomt i front, med nedkjørsel til asfalterte biloppstillingsplasser og en svært innholdsrik garasje. Eiendommen ligger flott til innerst i blindvei. Tomten er ellers meget pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og steinsatt gårdsplass, samt lite hageareal. Pent beplantet med diverse prydbusker og hekk. Pent smijernsgjerde i tomtegrenser. Flere solrike uteplasser, både mot øst og vest, på verandaer og balkonger. Steinsatt inngangsparti og stor uteplass, med god plass til flere utegrupper, hvor man kan nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne flotte eiendommen har en barnevennlig og svært attraktiv beliggenhet. Rolig og tilbaketrukket innerst i blindvei på Lagmannshøgda, som er et av Skiens mest populære og etterspurte boligområder. Eiendommen har en landlig beliggenhet med flott utsikt over Gjerpensdalen og mot Vealøs, og det er nærhet til Børsesjø og mange fine turmuligheter i umiddelbar nærhet. Frogner er ideelt for barnefamilier med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg på Storm, matbutikk (Kiwi), gode bussforbindelser samt gangavstand til Skien sentrum.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Brekke barnehage 0,3km
Gustavs Hage barnehage 0,6km

Gjerpenshavna barnehage 1,0km

Skoler:
Gjerpen barneskole 1,5km
Gjerpen ungdomsskole 1,8km
Telemark Toppidrett ungdomsskole 1,9km
Toppidrettsgymnaset 1,9km
Skien videregående skole 2,8km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for påbygg, bruksendring og fasadeendring, datert 01.04.2025 .

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

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 felles privat vei, gnr/bnr 62/79 som er eiet i et realsameie sammen med 4 andre naboer. Dette er tinglyst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Nordre Frogner", datert 21.01.1999, og er regulert til friluftsområde (på land).

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, bevaring kulturmiljø, flomfare, høyspenningsanlegg (ink høyspenningskabler), LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

Eiendommen ligger i område som er klassifisert i kulturminnevernplanen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/62/329:
23.02.2023 - Dokumentnr: 201694 - Jordskifte
Sak: 22-036499REN-JTEL/JSKN LIE
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2005 - Dokumentnr: 9788 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:62 Bnr:152
Tingloyst bestemmelse om vegrett over gnr/bnr 62/79.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 62/152 i 1969 i Skien kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i område som er klassifisert i kulturminnevernplanen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 000,-
Nordvik Ekstra XL (sosiale medier) kr. 18 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (veil kr. 3500,-/stk) kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 238,-

Samlet skal selger betale kr. 173 838,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. april 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Håvundvegen 69B

Håvundvegen 69B

Nabolaget Bergsland/Lagmannshøgda - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl....	**15 min**
336 elever, 21 klasser	1.1 km
Lunde barneskole (1-7 kl.)	**21 min**
428 elever, 22 klasser	1.4 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.)	**20 min**
374 elever, 19 klasser	1.5 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl....	**24 min**
275 elever, 13 klasser	1.8 km
Telemark Toppidrett ungdomssko...	**26 min**
92 elever, 6 klasser	1.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	**26 min**
230 elever	1.9 km
Skien videregående skole	**7 min**
1100 elever, 40 klasser	2.8 km

Offentlig transport

Frognerkrysset	**4 min**
Linje P4	0.3 km
Skien stasjon	**16 min**
Linje RE11, RX11, R55	1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**48 min**

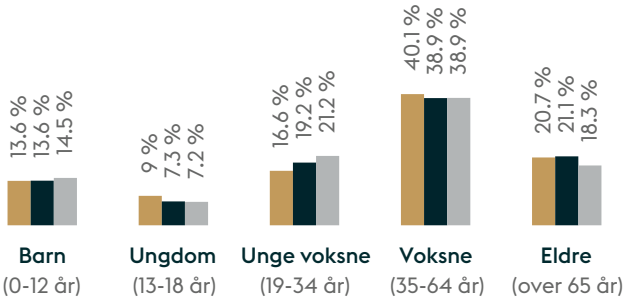
Barnehager

Brekke barnehage (1-5 år)	**5 min**
36 barn	0.3 km
Gustavas Hage barnehage (0-5 å...	**9 min**
45 barn	0.6 km
Gjerpenshavna barnehage (1-5 å...	**14 min**
78 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Skien	**9 min**
Matkroken City Skien	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergsland/Lagmannshøgda	812	373
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

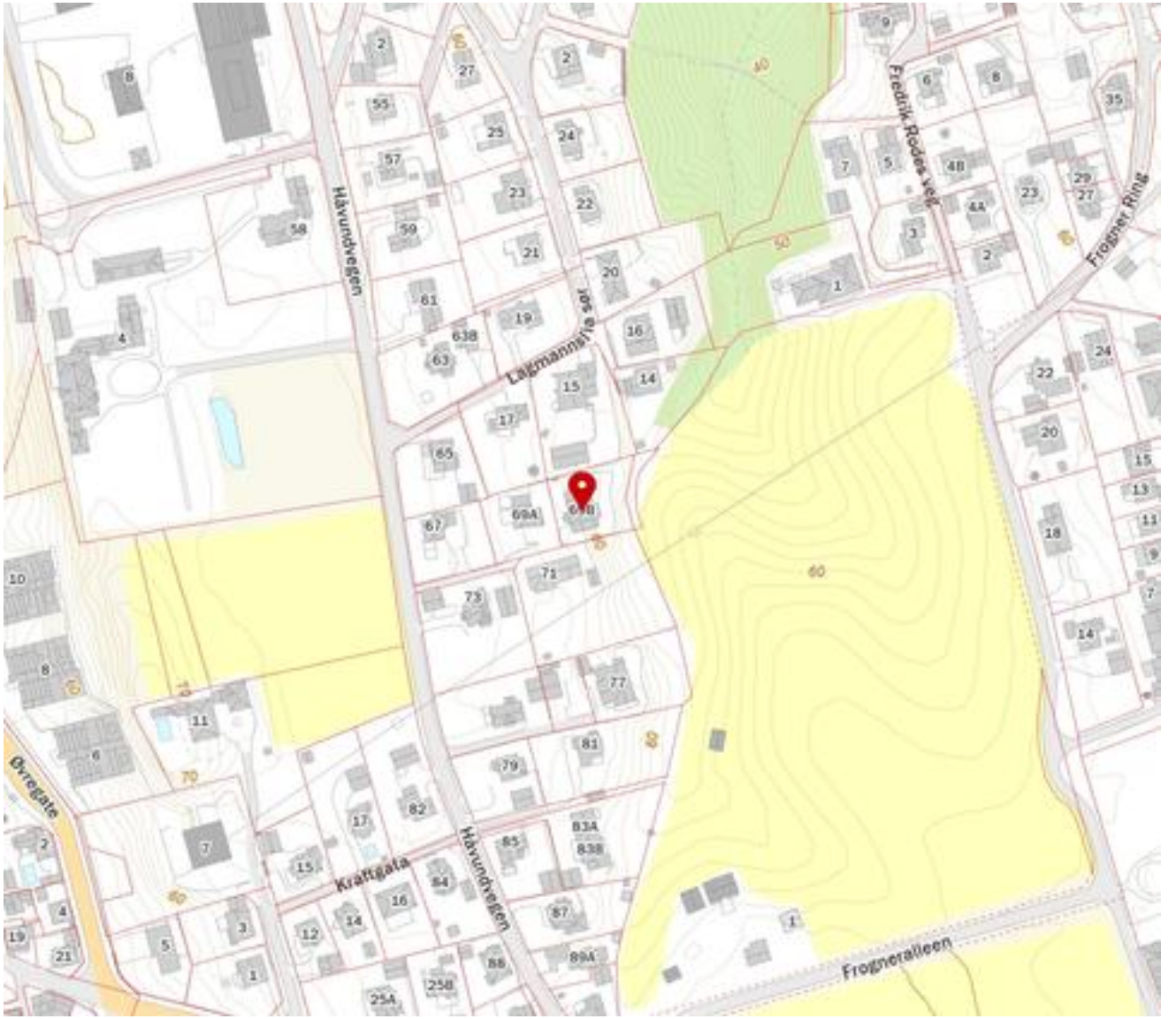
Sport

Brekkeby videregående	8 min
Bergsland fotballbane	10 min
SKY Fitness Skien	14 min
MOVA Skien	15 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

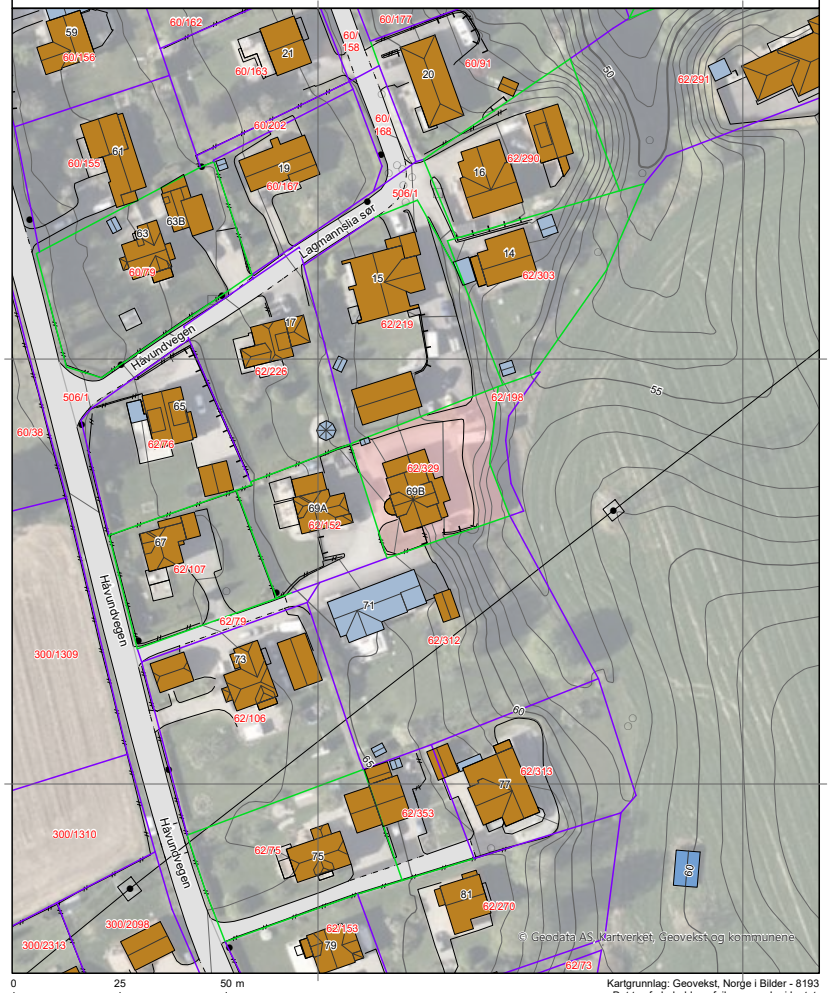
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/62/329/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.4.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/62/329/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 1.4.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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



Fasade SørVest



Fasade NordVest

Tegning **Tommy Eriksrød** **Håvundvegen 69B, 3715 Skien**	Prosjektnr. **30**	Dato opprettet **09.02.25**	Gnr./Bnr./Festenr. **62/329**	Mål: **1:125, 1:88,104**	Tegningsnr. **A40-101**
	Fase. **Påbygg utehage**	Sign. **SG**	Kontroll **SS**	ARK **A4**	Rev. ID **A**

SILJE SØNTVEDT



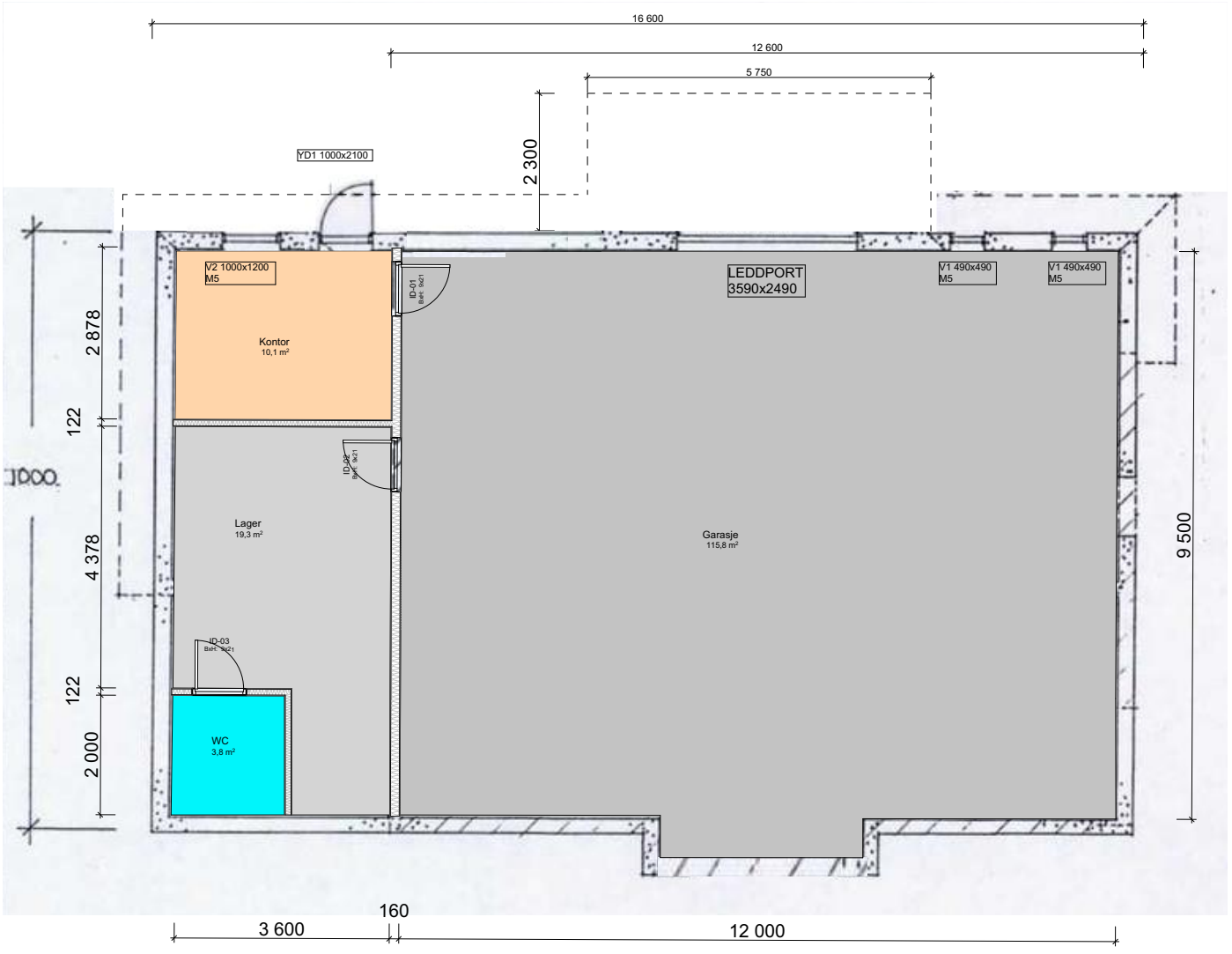
Fasade NordØst



Fasade SørØst

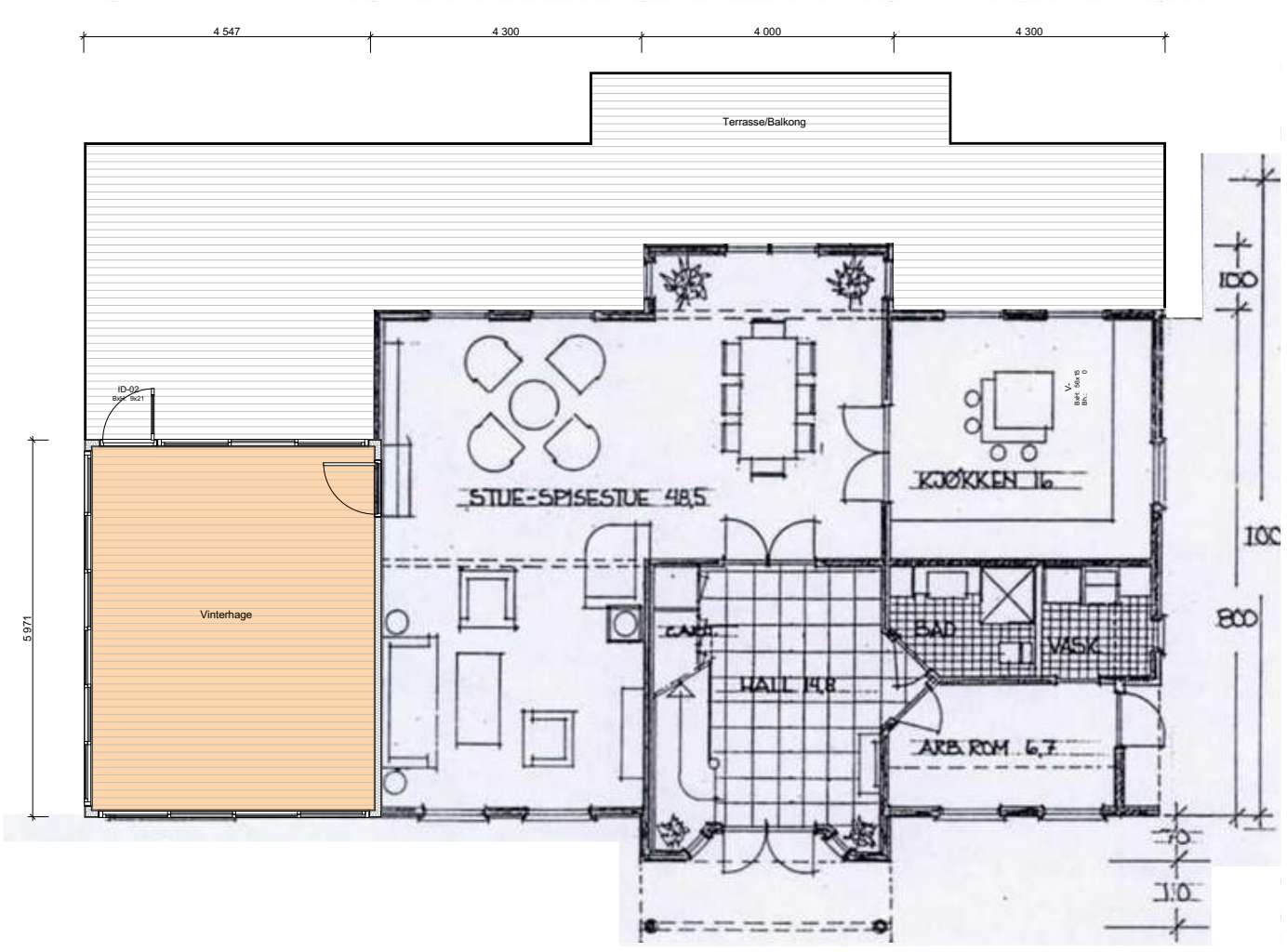
Tegning **Tommy Eriksrød** **Håvundvegen 69B, 3715 Skien**	Prosjektnr. **30**	Dato opprettet **09.02.25**	Gnr./Bnr./Festenr. **62/329**	Mål: **1:150, 1:85,729**	Tegningsnr. **A40-102**
	Fase. **Påbygg utehage**	Sign. **SG**	Kontroll **SS**	ARK **A4**	Rev. ID **A**

SILJE SØNTVEDT



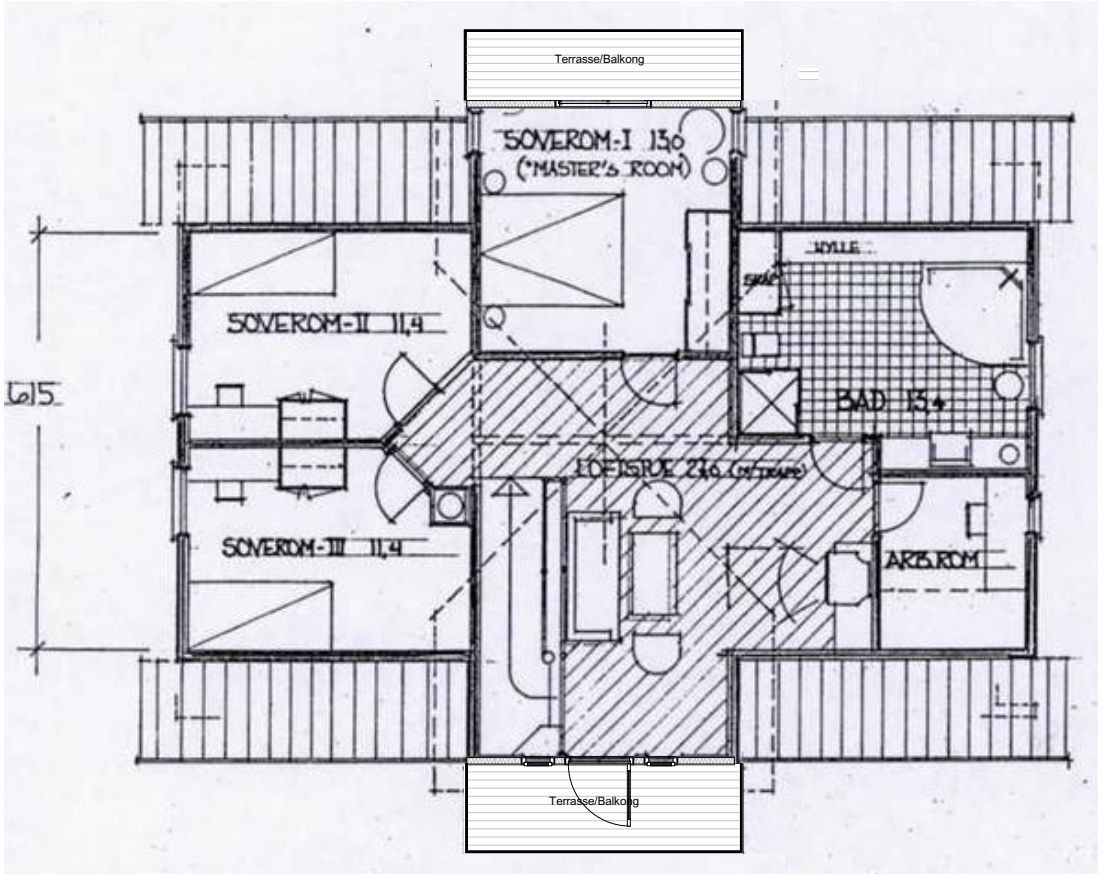
Tegning **Tommy Eriksrød** **Håvundvegen 69B, 3715 Skien**	Prosjektnr. **30**	Dato opprettet **09.02.25**	Gnr./Bnr./Festenr. **62/329**	Mål: **1:75**	Tegningsnr. **A22-101**
	Fase. **Påbygg utehage**	Sign. **SG**	Kontroll **SS**	ARK **A4**	Rev. ID **A**

SILJE SØNTVEDT



Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Tommy Eriksrød	**30**	**09.02.25**	**62/329**	**1:75**	**A22-102**
Håvundvegen 69B, 3715 Skien	Fase. **Påbygg utehage**	Sign. **SG**	Kontroll **SS**	ARK **A4**	Rev. ID **A**

SILJE SØNTVEDT



Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Tommy Eriksrød	**30**	**09.02.25**	**62/329**	**1:75**	**A22-103**
Håvundvegen 69B, 3715 Skien	Fase. **Påbygg utehage**	Sign. **SG**	Kontroll **SS**	ARK **A4**	Rev. ID **A**

SILJE SØNTVEDT

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
16. apr. 2025

Oppdragsnummer
24-0193/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Håvundvegen 69B, 3715 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Tommy Eriksrød

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7409308
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lundebygg As har byttet baderoms innredning og lagt opp avtrekk system på 2 bad 14.04.2025 i 2etg Har selv byttet toalettskål og koblet kraner med flexislanger Bad 1 etg byttet toalettskål og innreding selv

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

Eventuell kommentar: Membran er fra bygge år med dokumentert fra flislegger med original kvittering som det er gitt 15 års gsranti på

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

Eventuell kommentar: Kun kvittering fra utførende firma at det er utført etter badrom forskriften i 2004

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våra entreprenør as 2023/2024 veranda/ rekkverk fester Egen innsatts utestue,fliser Port teknikk garasjeport og inngangsdør 2018 Lundebygg byttet noen takstein og et blekk 2025 Takhimling kjeller egeninnsats 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordveggen er gravet opp og byttet knotteplast. Husker ikke firma.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: lagt opp noen kontakter i kjeller selv.

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

Eventuell kommentar: Selger bestiller el.sjekk før overtagelse og legger ved rapport

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: strekt ledning og montert selv koblet av elektriker og blir sjekket på el sjekk

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

Eventuell kommentar: lagt nytt ned til kommunalt nett i byggeår

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utestue utført selv

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Lagt opp avtrekk med vifte på bad april 2025

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)

Ja

Beskriv: byttet knotteplast vegg mot nord

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Dusjkabinetter er slitt

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjell/garasje har hatt leieforhold

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke boenhet

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er nylig i 2025 Godkjent tilbygg/fasade endring og bruks endring av arkitekt

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

Nei

Eventuell kommentar: Nylig ferdigattest fra skien kommune (2025)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vei til eiendommen er i et sameie

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: 24-0193/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eriksrød, Tommy	**2025-04-16**

Identifikasjon

bankID Eriksrød, Tommy

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 62, bnr. 329

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 326 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 03.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2547 **Referansenummer:** LB1020

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en frittliggende enebolig med areal over to plan + underetasje oppført 2005. Dette er en romslig bolig innredet med en praktisk romløsning. Boligen gir ett godt inntrykk og bærer preg av solid håndverk. Det er bra standard hva gjelder utstyr og overflater. Flere oppholdssoner gir familien egen tid til rekreasjon når storfamilien samles.
Grunnmuren består av murt lettklinkerblokker/isoblokk.
Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er kledd utvendig med liggende trepanel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet tak av fabrikkframstilte fagverkstoler som er tekket med glasert teglstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Etasjeskille er i betong elementer mellom underetasje og 1.etasje. Trebjelkelag med sponplater som bærende gulv mellom 1.etasje og 2.etasje. Boligens vinduer består av 2-lags energiglassvinduer. Vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Oppvarming med etablert vannbåren varme og varmeovner. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.
Boligen inneholder hall med trapp, kjøkken, stue, bad, vaskerom og tilbygget vinterhage. i 1.etasje. Tre soverom, bad, garderobe rom og loftstue i 2.etasje. Romslig garasje, bod, kontor og bad i underetasje.
Romslig tilbygget terrasser mot øst og nord.
Se for øvrig bekrivelse i egenerklæring.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere en de som gjaldt da dette
bygget ble oppført.
Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekking består av glasert teglstein fra byggeår. Undertak består av lett undertak. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i panelbord, takbjelker eller bærende dragere. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein.
Normal levealder for glasert teglstein takstein med undertak og lekter er ca. 50-70 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens takrenner består av lakkert stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av helbeslått pipebeslag.
Taknedløp går til rør. Snøfangere etablert mot vest/oppholdssoner. Det er ikke avdekket lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen. Takrenner og beslag fremstår i funksjonell stand. Ny takhatt til pipe etablert 2013.
Kun normal slitasje og elde sett med tanke på alder.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.
Utvendig fasader tekket med liggende trepanel. Kun normal slitasje ble registrert på utvendig kledning. Fasader malt sist 2020.
Tg 1 settes på utvendig kledning grunnet bra stand.
Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. To takoppløft mot vest og øst. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er en lukker konstruksjon og kun forsvarlig å kontroller med destruktive inngrep.
Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand.
Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags energiglassvinduer type Husmorvinduer. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Tilbygget vinterhage med isolerglass vinduer i aluminium fra 2024.
Malt to-fløya entredør fra byggeår. En-fløya balkongdører til terrasser. Dører med isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Romslig foldedør i tilbygget vinterstue fra 2024.
Boligen har etablert romslig terrasser i trevirke. Gulv tekket med membran/Sarnafil tekket med fliser etablert på sko.
Rekkverk i laminert glass. Terrasser nylig oppgradert 2023-24.
Boligen har også etablert mindre balkong med adkomst fra loftstue.
Gulv i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass.
Tilbygget vinterstue har etablert fliser på gulvflater. Yttervegger i aluminium med isolerglass. Romslig foldedør mot øst. Plassbygget pulttak tekket med papp membran.
Dokumentasjon på ventilering av takkonstruksjonen bør fremlegges.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malt strie. I himling er det malt gipsplater/slette flater. Våtrom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Garasje med epoxy på gulvflater. Malt murflater på veggflater. System-himling i tak.
De fleste overflater er godt oppgradert de senere år.
Det ble ikke registrert noen skader eller mangler, utenom normal brukslitasje sett med tanke på alder.
Etasjeskille består av trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje.
Isolasjon i hulrom består av isolasjonsmatter. Det er sponplater som bærende gulv. Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje betong elementer/leca plank.
Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn.
Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasjeskille i 1.etasje eller loftsetasje ved bruk av laser. Etasjeskille vurderes å være i god funksjonell stand.

Innhent dokumentasjon om mulig.
Rom under terreng er garasje, bod, bad og kontor. Det er etablert fliser og betong på gulvflater. Malt murflater på vegger. Hulltagning er ikke mulig. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert ved inspeksjon av rom med tilfylte masser.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.
Innerdører består av malte fyllingsdører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Eik dørterskel. Dører fyller sin funksjon.

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulv og fliser på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventilasjon med ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk. Det er etablert fall til sluk. Dokumentasjon på utført arbeider er ikke innhentet/fremlagt.
Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (16 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad har våtsone mot yttervegg og vaskerom. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Vaskerom
Vaskerom har etablert fliser på gulvflate. Malt strie på veggflater. Vaskerommet er fra byggeår. Det er etablert våtromsbenk med skaper og skylle kum, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er etablert dør til uteareal. Sluk består av plastsluk.
Målt med laser ble gulv målt flatt. Ukjent om membran er ført opp på vegg under fliser. Dør mangler flomkant (25 mm over sluk).
Fliser med bom/løse til underlag.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Våtsone har våtsone mot yttervegg og bad. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Bad
Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulv og fliser på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds armatur, badekar og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk.
Det er etablert fall til sluk. Dokumentasjon på utført arbeider er ikke innhentet/fremlagt.
Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (18 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg eller våtsone ved bruk av fuktindikator.

Bad
Bad i underetasje har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innrdening med servant med ett hånds armatur og dusjnisje. Ventilasjon består av ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk.
Dokumentasjon på utført arbeider er ikke innhentet/fremlagt.
Målt med laser ble gulv målt flatt.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad har vegger i murverk bad fliser. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter type Ballingsløv fra byggeår. Benkeplate i heltre eik med vaskekum i stål. Integrerte hvitevarer. Avtrekk er forskriftsmessig montert til innredning med lufting ut i yttervegg. Laminat på gulvflater. Tapet på veggflater.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannrør er i rør vi røranlegg. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 300 liter er fra 2005 står i underetasje.
På grunn av boligens alder varsles det på generelt grunnlag at normal slitasje er påført anlegget. Normale forventede utbedringsbehov er derfor å forvente.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
VV tank på 300 liter etablert i underetasje.
Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater underetasje og 1.etasje. Oppvarming via el-kjele til vann. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport på grunn av manglende kompetanse.
El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av oppfylt steinmasser.
Boligen har tre vegger med tilfylte masser. Drenering består av utvendig knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast.
Drenering skiftet på nordvegg 2020.
Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i kjeller kombinert med

Beskrivelse av eiendommen

fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker/isoblokker. Utvendig tekket med murpuss. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er skrånende.
Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

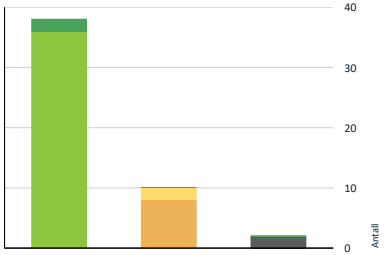
Tegninger innhentet.

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

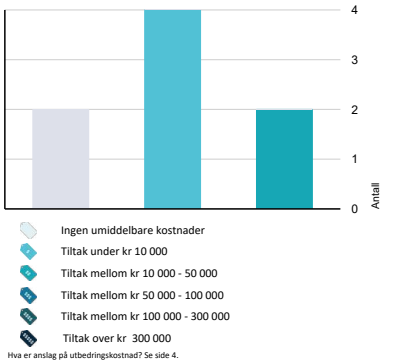
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2005

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Tilbygg	Tilbygget isolert vinter stue.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking består av glasert teglstein fra byggeår. Undertak består av lett undertak. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i panelbord, takbjelker eller bærende dragere. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein.
Normal levealder for glasert teglstein takstein med undertak og lekter er ca. 50-70 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2005

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkert stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av helbeslått pipebeslag.
Taknedløp går til rør. Snøfangere etablert mot vest/oppholdssoner. Det er ikke avdekket lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen. Takrenner og beslag fremstår i funksjonell stand. Ny takhatt til pipe etablert 2013.
Kun normal slitasje og elde sett med tanke på alder.

Årstall: 2005

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.
Utvendig fasader tekket med liggende trepanel. Kun normal slitasje ble registrert på utvendig kledning. Fasader malt sist 2020.
Tg 1 settes på utvendig kledning grunnet bra stand.

Årstall: 2005

TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. To takoppløft mot vest og øst. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er en lukker konstruksjon og kun forsvarlig å kontroller med destruktive inngrep.
Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags energiglassvinduer type Husmorvinduer. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
Vinduer fyller sin funksjon.
Tilbygget vinterhage med isolerglass vinduer i aluminium fra 2024.

Årstall: 2005

TG 1 Dører

Malt to-fløya entredør fra byggeår. En-fløya balkongdører til terrasser. Dører med isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Romslig foldedør i tilbygget vinterstue fra 2024.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

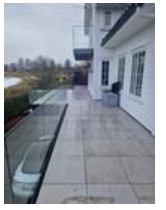
Boligen har etablert romslig terrasser i trevirke. Gulv tekket med membran/Sarnafil tekket med fliser etablert på sko.
Rekkverk i laminert glass. Terrasser nylig oppgradert 2023-24. Boligen har også etablert mindre balkong med adkomst fra loftstue. Gulv i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 1 Andre utvendige forhold

Tilbygget vinterstue har etablert fliser på gulvflater. Yttervegger i aluminium med isolerglass. Romslig foldedør mot øst. Plassbygget pulttak tekket med papp membran.
Dokumentasjon på ventilering av takkonstruksjonen bør fremlegges.

Årstall: 2023



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malt strie. I himling er det malt gipsplater/slette flater. Våtrom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Garasje med epoxy på gulvflater. Malt murflater på veggflater. System-himling i tak.
De fleste overflater er godt oppgradert de senere år.
Mindre utbedring har blitt utført etter skade etter uvær januar av Recover. Se egenerklæring.
Det ble ikke registrert noen skader eller mangler, utenom normal bruksslitasje sett med tanke på alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje. Isolasjon i hulrom består av isolasjonsmatter. Det er sponplater som bærende gulv. Etasjeskille mellom underetasje og 1.etasje betong elementer/leca plank.
Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn.
Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasjeskille i 1.etasje eller loftsetasje ved bruk av laser. Etasjeskille vurderes å være i god funksjonell stand.

Årstall: 2005

TG 2 Radon

Innhent dokumentasjon om mulig.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er garasje, bod, bad og kontor. Det er etablert fliser og betong på gulvflater. Malt murflater på vegger. Hulltagning er ikke mulig. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert ved inspeksjon av rom med tilfylte masser.

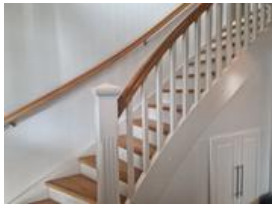
Tilstandsrapport

Årstall: 2005

TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Årstall: 2005



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte fyllingsdører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Eik dørterskel. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2005

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulv og fliser på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventilasjon med ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk.
Det er etablert fall til sluk. Dokumentasjon på utført arbeider er ikke innhentet/fremlagt.

Årstall: 2005



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling. Elastikk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (16 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2005

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2005

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

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett.
Innredning og toalett nylig skiftet 2024. Kabinett skiftet 2014.

Årstall: 2024

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Ventilasjon består av ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og vaskerom. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflate. Malt strie på veggflater. Vaskerommet er fra byggeår. Det er etablert våtromsbenk med skaper og skylle kum, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er etablert dør til utereal. Sluk består av plastsluk.

Årstall: 2005

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert malt strie på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2005

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Ukjent om membran er ført opp på vegg under fliser. Dør mangler flomkant (25 mm over sluk).
Fliser med bom/løse til underlag.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Flomkant bør etablerers ved dør og opp på vegg så eventuelt lekkasjevann vil kunne ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2005

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert våtromsbenk med skaper og skylle kum, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vindu.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone har våtsone mot yttervegg og bad. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulv og fliser på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds armatur, badekar og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk.
Det er etablert fall til sluk. Dokumentasjon på utført arbeider er ikke innhentet/fremlagt.

Årstall: 2005





2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling. Elastikk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner.

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (18 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2005

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds armatur, badekar og tett dusjkabinett. Innredning nylig skiftet 2024.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg eller våtsone ved bruk av fuktindikator.

Årstall: 2005

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innrdening med servant med ett hånds armatur og dusjnisje. Ventilasjon består av ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk.
Dokumentasjon på utført arbeider er ikke innhentet/fremlagt.

Årstall: 2005



UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Bad har etablert fliser på vegg.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Målt med laser ble gulv målt flatt.

Årstall: 2005

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

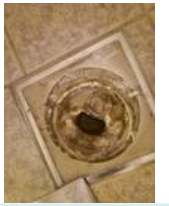
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2005

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert gulvmontert toalett, innrdening med servant med ett hånds armatur og dusjnisje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Ventilasjon består kun av ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad har vegger i murverk bad fliser. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter type Ballingsløv fra byggeår. Benkeplate i heltre eik med vaskekum i stål. Integrerte hvitevarer. Avtrekk er forskriftsmessig montert til innredning med lufting ut i yttervegg. Laminat på gulvflater. Tapet på veggflater.

Årstall: 2005



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2005

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige synlige vannrør er i rør vi røranlegg. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 300 liter er fra 2005 står i underetasje. På grunn av boligens alder varsles det på generelt grunnlag at normal slitasje er påført anlegget. Normale forventede utbedringsbehov er derfor å forvente.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2005

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 2005

TG 1 **Varmtvannstank**

VV tank på 300 liter etablert i underetasje.

Årstall: 2005



TG RI **Vannbåren varme**

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater underetasje og 1.etasje. Oppvarming via el-kjele til vann. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport på grunn av manglende kompetanse.

Årstall: 2005

TG 1 **Elektrisk anlegg**

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av oppfylt steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har tre vegger med tilfylte masser. Drenering består av utvendig knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast. Drenering skiftet på nordvegg 2020.
Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i kjeller kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Årstall: 2005

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker/isoblokker. Utvendig tekket med murpuss. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Årstall: 2005

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Årstall: 2005

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	100		21	121	45		121
2.Etasje	76			76	4	10	86
Underetasje	150			150			150
SUM	**326**		**21**		**49**	**10**	**357**
SUM BRA	**347**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom		Innglasset vinterhage
2.Etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderoberom		
Underetasje		Kontor, Bad, Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	213	134

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Tommy Eriksrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	62	329		0	922.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Håvundvegen 69 B

Hjemmelshaver
Eriksrød Tommy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende på Risingjordet i Skien kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger, boliger i rekke og landbrukseiendommer. Gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk.

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

Eiendommen har en relativt lett skrånende tomt. Pent opparbeidet med grøntareal med prydbusker. Romslig gårdsplass belagt med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 000 000	2022	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	
2	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, 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 branntekniske 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.

Håvundvegen 69 B, 3715 SKIEN
Gnr 62 - Bnr 329
4003 SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LB1020

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

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0193/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Håvundvegen 69B 3715 SKIEN

Betegnelse: Gnr 62, bnr 329 (ideell andel 1/1) / Gnr 62, bnr 79 (ideell andel 1/5) i Skien kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no