NORDVIK

Olav Kyrres gate 18

3 soverom | 278 kvm | Enebolig

Velkommen til

Olav Kyrres gate 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
35	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
86	Egenerklæringsskjema
94	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og innholdsrik familiebolig med stort potensial. Stor og solrik tomt. Attraktivt og sentralt boligområde.

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 340,-**
Totalpris	**4 972 340,-**
BRA-i	**278 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Olav Kyrres gate 18!

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Falkum. Området er sjarmerende og hyggelig med hovedsakelig eldre, verneverdig bebyggelse samt enkelte arkitekttegnede, nyere familieboliger. Denne flotte og solfylte eiendommen har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig. Boligen har et stort potensial og behov for renovering. Nyere tak (2010). Dette er et godt utgangspunkt og en investeringsmulighet for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne ønsker og behov.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 142 kvm
Total BRA: 168 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 136 kvm
Total BRA: 172 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK































































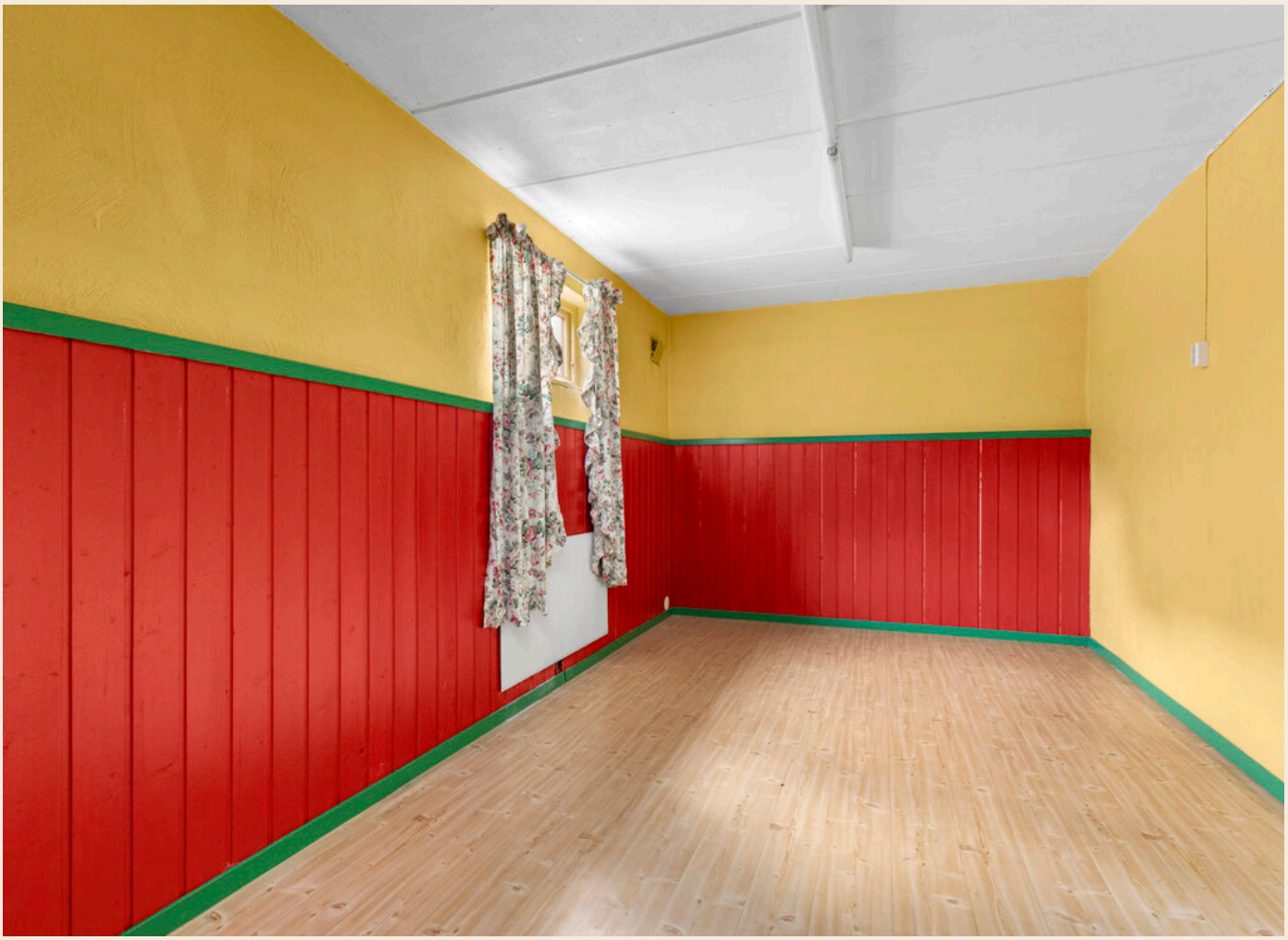

































20



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0238/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Olav Kyrres gate 18, 3722 SKIEN
Gnr 300, bnr 2416 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Kim James Gustaf Coward
Carl Philip Magnus Coward
Tom Flemming Robert Coward

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

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

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

Om boligen

Byggeår
1973

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 278 kvm
BRA-e: 36 kvm
BRA-b: 26 kvm
Totalt BRA: 340 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 136 kvm.
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 172 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 142 kvm.
BRA-b: 26 kvm.
Total BRA: 168 kvm.
TBA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
BRA-b er arealet av innglassede balkonger som medregnes i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940:2023+AC. Veggene mellom den innglassede balkongen og øvrig bruksareal er inkludert i arealet som er oppgitt for den innglassede balkongen.

Bruken og rom beskrivelse av kjeller stemmer ikke med fremlagte tegninger

Innhold
1. etasje: Entré, forstue/hall, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, baderom, toalettrom og garderoberom.
U. etasje: Kjellerstue m/trapp, gang, 2 hobbyrom, baderom, vaskekjeller og fyrrom (ikke godkjent).

Standard
Dette er en meget romslig og innholdsrik bolig som egner seg svært godt for barnefamilier. Boligen bærer

preg av eldre standard, og det må påregnes oppgraderinger for å nå dagens standard. Det er god planløsning med stort oppholdsrom mot vest og egen soveromsavdeling mot nord.

1. etasje:
Fra flislagt entré kommer man inn til åpen hall/forstue. På høyre hånd er det adkomst til praktisk toalettrom/gjestetoalett. Rett frem og til venstre kommer man inn til romslig og luftig stue i vinkel, med god plass til stor sofagruppe, spisestue og øvrige soner for møblering. Fra stuen er det adkomst til innglasset balkong, med god plass til utegruppe. Radioterer, varmepumpe og peis sørger for god og jevn oppvarming av denne etasjen.

Kjøkkenet har innredning i god kvalitet med heltre profilerte fronter og overskap til tak. Det er rikelig med både oppbevaringsplass og arbeidsplass på dette kjøkkenet. Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Det er hyggelig spiseplass ved vinduet på kjøkkenet. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjølehjørne. Frittstående oppvaskmaskin.

Det er 3 soverom i boligens hovedetasje.
Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblering. Frittstående dobbelt garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det adkomst til baderom og soverom 2. Soverom 2 er også meget romslig, og har rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Gjennom skyvedørsgeroben er det videre inngang til soverom 3 og et mindre garderoberom.

Baderommet i 1. etasje er romslig, og har fliser på vegger og gulv. Meget romslig dusjnisje med vegghengt dusjgarnityr og forheng. Stor baderomsinnredning med heldekkende servant, god oppbevarinsplass i underskap og sideskap. Gulvstående toalett. Baderommet har fått TG3 i tilstandsrapport grunnet alder, og oppgraderinger må påregnes for å tåle dagens bruk.

Underetasje:
I boligens underetasje er det innredet en romslig kjellerstue med god plass til ønsket møblering. Peis i kjellerstuen sørger for god oppvarming og hyggelig stemning.

Baderommet i underetasjen er også romslig, og har fliser på vegger i dusjnise og ellers våtromsplater på vegger, fliser på gulv. Romslig dusjnisje med vegghengt dusjgarnityr og forheng. Baderomsinnredning bestående av skuffer og høyskap. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Baderommet har fått TG3 i tilstandsrapport grunnet alder, og oppgraderinger må påregnes.

Vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det foreligger ikke tegninger av boligens underetasje. Underetasjen er i dag innredet, men disse rommene tilfredsstiller ikke krav til dagslys og/eller rømning, og det er heller ikke søkt om bruksendring/innredning. Underetasjen er følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Parkering
Parkering i integrert enkel garasje, og i gruset/steinsatt gårdsplass.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bad renovert rundt år 2000. Flislagt, fjernet badekar og erstattet baderomsinnredning, faglært.
- Bad nede renovert på 1990 tallet med våtromsplater og flislagt gulv, faglært
- Tettesjikt membran eller sluk er fornyet/oppgradert av faglært
- Alluminiumstak er installert rundt 2010 av faglært
- Sikringsskap erstattet med vippebrytere av faglært
- Lyng og Løberg erstattet vannledning til huset i 2024
- Innbygging av terasse ble gjort på 1990 tallet av faglært. Tiltaket var søknadspliktig og arbeidet har blitt godkjent
- Det er ikke utført kontroll på oljetank. Selger opplyser om at oljetanken er så godt som tom, og står i kjellerrom
- Det er fuktskade i rommet innenfor vaskerommet i kjelleren.
- Ved mye regn så kan det forekomme noe vann fra takrenne på terrasse.
- Flere sluk bla. på fyrrom og vaskerom er ikke i bruk, og selger kjenner ikke til tilstanden til disse

Selger har tegnet boligselgerforsikring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Stor enebolig med gode bruksmuligheter og mulighet for å etablere ett til to ekstra soverom i 1. etasje. Boligen bærer preg av alder og har behov for oppgradering av flere konstruksjonsdeler. Se nærmere beskrivelser under «Konstruksjoner». Tilstandsgradene er basert på retningslinjene i avhendingslova med tilhørende forskrift, NS 3600:2025 og relevante krav i byggeforskriftene. Avvik kan blant annet skyldes forskjeller mellom byggetidens krav og dagens krav etter TEK17, samt krav knyttet til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming av radiatorvarme med radiatorer på rom
- Luft til luft varmepumpe installert i mellomgang
- Eletrisk oppvarming av utvendig trapp og gulvvarme vinndfang.
- Peis i stue 1. etasje og kjellerstue. montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig
Taket er tekket med steinbelagte stålplater og undertak med takpapp. Takrenner og frontbeslag av stål. Nedløpene er av plast fra byggeåret. Taket er valmet, med takkonstruksjon av A-takstoler og valmtakstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Vinduer er malte PVC-vinduer med 2-lags glass. Kjellervinduene er malte og har koblet glass. Kjellerstue er to vindusfelt bygget opp med glassbyggerstein Det er teak hovedytterdør med sidefelt og 1-lags glass, PVC-balkongdør med 2-lags glass, samt en enkel kjellerdør i tre. Det er terrasser på betong og ringmur, tilfaregulv og impregnert tregulv. Rekkverk av tre. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker, ringmur eller pilarer. Tilfaregulv av tre og bordgulv med teppe. Vegger av bindingsverk, store glassflater på alle sider. Støpt utvendig trapp med utenpåliggende fliser og smijernsrekkverk. Tilkomst til hoveddør er også tilrettelagt for rullestol. Støpt trapp ned til kjellerdør.

Garasje i tilknytning til boligen. Oppført med plate på mark. Yttervegger av bindingsverk. Takkonstruksjonen er sammenhengende med boligen og har valmet utførelse

Innvendig
Gulv består av parkett i kjeller, laminat og furugulv på omkledningsrom i 1. etasje, samt fliser på bad, kjøkken, toalett og mellomgang i 1. etasje. Det er støpt betonggulv på vaskerom og teknisk rom i kjeller. Veggene i boligen har varierte overflater med tapet, trepanel i stue og kjellerstue, samt malt strie på rom. Det er brystningspanel på ett av rommene i kjelleren. Pusset og overflatebehandlet veggflater på vaskerom og teknisk rom i kjeller. Himlingene har trepanel i kjelleren og himlingsplater (Takess) i 1. etasje. Etasjeskiller er av lettbetongelementer påført med tilfaregulv. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard). Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Teglsteinspipe med sotluke på fyrrom i kjeller. Åpen peis i kjeller og peis med innsats i stue i 1. etasje. Rom under terreng: Veggene er innvendig utforet med plater/panel.Gulv av parkett, belegg og åpen betong. Innvendig trapp er en lukket, lakkert tretrapp fra byggeåret. Trappens inntrinn og opptrinn er dekket med teppe. Det er dører med glatte, malte overflater, samt furufyllingsdører og malte fyllingsdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Andre forhold - Garasje
- Overflater - gulv
- Overflater - vegger og himlinger
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendige dører
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Kjøkken > Overflater og innredning
- Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
- Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Fyrrom > Teknisk anlegg
- Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendige trapper
- Oljetank
- 1. Etasje > Bad > Generell
- Kjeller > Bad > Generell
- Kjeller > Annet våtrom /vaskekjeller > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen ned til kjellerdøren.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming av radiatorvarme med radiatorer på rom
- Luft til luft varmepumpe installert i mellomgang
- Elektrisk oppvarming av utvendig trapp og gulvvarme vindfang.
- Peis i stue 1. etasje og kjellerstue. Montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

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

På eiendommen er det oljetank plassert i kjelleren. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. Fyrkjelen er ombygget for elektrisk oppvarming av forbruksvann og vann til radiatorvarme. Fyrkjelen er også konstruert for drift med ved eller koks. Tilkoblinger og eventuell tilhørende installasjon for fossilt brensel, fremstår som avsluttet. Det anbefales at dette kontrolleres av autorisert fagperson, for å verifisere at anlegget er forsvarlig avsluttet og ikke kan tas i bruk med fossilt brensel.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 625,-pr. 2026

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 131 848,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 527 391,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 92767895

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 986 kvm (Eiertomt)
Stor eiet tomt som er pent opparbeidet med gruset og steinsatt gårdsplass. Solrikt hageområde og uteplass mot både nord og vest. Eiendommen er ellers riktig beplantet med diverse prydbusker, trær og hekk.

Adkomst
Fra Skien følger man Hesselberg gata mot vest og tar til høyre inn Landstadsgate. Følg vegen rett frem inn på Hjalmar Johansens gate. Ta så til venstre inn på Edvard Griegs gate, og til høyre inn på Vinkelgata, og du får boligen på venstre hånd . Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Falkum. Området er sjarmerende og hyggelig med hovedsakelig eldre, verneverdig bebyggelse samt enkelte arkitekttegnede, nyere familieboliger. Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, matbutikker, Skagerak Arena med ulike tjenester samt Skien sentrum med alle fasiliteter. Flere fritidstilbud i nærområdet som bla. Idrettsanlegg, treningssenter, Ibsenhuset, flotte turområder i Lundedalen, badestrand på Falkum bad og Bakkestranda med flott parkanlegg. Gode bussforbindelser fra Hesselberggata.

Offentlig kommunikasjon
Stevneplassen busstopp 0.5km
Skien togstasjon 1.8km
Sandefjord lufthavn Torp 53min

Skoler og barnehager
Barnehager:
Betanien barnehage 0.6km
Duestien barnehage 0.8km
Tabernaklets barnehage 0.9km

Skoler:
Lunde barneskole 1.3km (Skolekrets)
Telemark Toppidrett Ungdomsskole 0.6km
Mæla ungdomsskole 1.2km (Skolekrets)
Gjerpen ungdomsskole 2.7km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 0.6km
Skien videregående skole 2.7km

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 melding om tiltak for tilbygg, tak over terrasse, datert 28.04.2003.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebeolig datert 09.02.1973. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Noe malerarbeid og gulvbelegg i kjellerstuen
- Elektrisk vifte i vaskerom
- Håndlist i trapp
- Trabeland ved stuedør
- Isolering av kanaler på loft
- Lyskasse fra kjellervindu ved garasje
- Fyrhus massivdør B.30.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke tegninger av boligens underetasje. Underetasjen er i dag innredet, men disse rommene tilfredsstiller ikke krav til dagslys og/eller rømning, og det er heller ikke søkt om bruksendring/innredning. Underetasjen er følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Vedr tegninger av boligens 1. etasje, er det avvik fra disse. Del av kjøkken var opprinnelig vaskerom, og ett soverom var opprinnelig 2 soverom. Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2010, med offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og er en del av kommuneplanen, datert 14.11.2024.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4003/300/2416:
12.05.1953 - Dokumentnr: 1069 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:1495
Med flere bestemmelser
Bestemmelsen sier;
Det er tinglyst erklæring om gjensidig byggegrense mellom eiendommene, som tillater bebyggelse av av garasjebygg inntil 2,0 meter fra eiendomsgrensen.

Denne eiendommen er fradelt en adresse i 1923, men det er ikke oppplyst om fra hvilket gnr/bnr («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som

ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 122 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. september 2026

Ansvarlig megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Megler 2
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

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

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

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

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

Olav Kyrres gate 18

Nabolaget Falkumjordet/Stevneplassen - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	14 min 1.3 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	7 min 0.6 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 282 elever, 16 klasser	6 min 2.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min 0.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min 2.7 km

Offentlig transport

Stevneplassen Linje M2, M2N	5 min 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

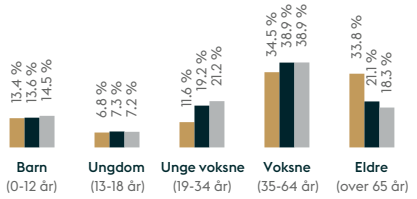
Barnehager

Betanien barnehage (1-5 år) 21 barn	7 min 0.6 km
Duestien barnehage (1-6 år) 129 barn	10 min 0.8 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Falkum	3 min
Rema 1000 Falkum	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Falkumjordet/Stevneplassen	715	328
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Odd Stadion	2 min
Stevneplassen hall	6 min
Family Sports Club Sprek Friti...	4 min
SKY Fitness Skien	17 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Gateparkering
Lett 79/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Olav Kyrres gate 18 , 3722 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 2416

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1229 **Eiendomsverdi ref nr:** PZ1787

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med gode bruksmuligheter og mulighet for å etablere ett til to ekstra soverom i 1. etasje. Boligen bærer preg av alder og har behov for oppgradering av flere konstruksjonsdeler. Se nærmere beskrivelser under «Konstruksjoner».

Tilstandsgradene er basert på retningslinjene i avhendingslova med tilhørende forskrift, NS 3600:2025 og relevante krav i byggeforskriftene. Avvik kan blant annet skyldes forskjeller mellom byggetidens krav og dagens krav etter TEK17, samt krav knyttet til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming av radiatorvarme med radiatorer på rom
- Luft til luft varmepumpe installert i mellomgang
- Eletrisk oppvarming av utvendig trapp og gulvvarme vinndfang.
- Peis i stue 1. etasje og kjellerstue. montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater og undertak med takpapp.
Takrenner og frontbeslag av stål. Nedløpene er av plast fra byggeåret.
Taket er valmet, med takkonstruksjon av A-takstoler og valmtakstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.
Vinduer er malte PVC-vinduer med 2-lags glass. Kjellervinduene er malte og har koblet glass. Kjellerstue er to vindusfelt bygget opp med glassbyggerstein
Det er teak hovedytterdør med sidefelt og 1-lags glass, PVC-balkongdør med 2-lags glass, samt en enkel kjellerdør i tre.
Det er terrasser på betong og ringmur, tilfarergulv og impregnert tregulv. Rekkverk av tre.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker, ringmur eller pilarer. Tilfarergulv av tre og bordgulv med teppe. Vegger av bindingsverk, store glassflater på alle sider.
Støpt utvendig trapp med utenpåliggende fliser og smijernsrekkverk.
Tilkomst til hoveddør er også tilrettelagt for rullestol.
Støpt trapp ned til kjellerdør.
Garasje
Garasje i tilknytning til boligen. Oppført med plate på mark.
Yttervegger av bindingsverk. Takkonstruksjonen er sammenhengende med boligen og har valmet utførelse

INNVENDIG Gå til side

Gulv består av parkett i kjeller, laminat og furugulv på omkledningsrom i 1. etasje, samt fliser på bad, kjøkken, toalett og mellomgang i 1. etasje. Det er støpt betonggulv på vaskerom og teknisk rom i kjeller.
Veggene i boligen har varierte overflater med tapet, trepanel i stue og kjellerstue, samt malt strie på rom. Det er brystningspanel på ett av rommene i kjelleren. Pusset og overflatebehandlet veggflater på vaskerom og teknisk rom i kjeller. Himlingene har trepanel i kjelleren og himlingsplater (Takess) i 1. etasje.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer påført med tilfarergulv.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).
Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.
Teglsteinspipe med sotluke på fyrrom i kjeller. Åpen peis i kjeller og peis med innsats i stue i 1. etasje.
Rom under terreng: Veggene er innvendig utforet med plater/panel. Gulv av parkett, belegg og åpen betong.
Innvendig trapp er en lukket, lakkert tretrapp fra byggeåret.
Trappens inntrinn og opptrinn er dekket med teppe.
Det er dører med glatte, malte overflater, samt furufyllingsdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet fremstår å være oppgradert på 1990-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, åpen dusjnisje, frittstående toalett.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet fremstår å være oppført/oppgradert før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, frittstående toalett.
Hulltaking er foretatt i garderobe/lite lager. Måleresultatet viste 19,6 % og synlige merker etter fukt på veggplate.

Våtrom › Kjeller › Annet våtrom /vaskekjeller
Vaskekjeller (vaskerom) er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskekjelleren er innredet med skyllekum av plast og opplegg for vaskemaskin.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Sted for fuktmåling: synlig svill på vaskerom. Måleresultat: 12,5 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har fliser på gulv og malte plater på vegg samt malt plater (takess) med innfelte downlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, platetopp, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Mekanisk avtrekk er ført ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › 1. Etasje › Toalettrom
Gulv med fliser. Vegger av sponplater med fliser som brystning og baderomstapet. Himling med malte Takess-plater. Varmekilde er radiatorvarme.
Naturlig avtrekk i himling og spalte i karm for luftsirkulasjon.
Innredet med servant og frittstående toalett.

Plassbygde spesialrom › Kjeller › Fyrrom
Fyrrom med vegger av pusset lettklinkerstein, betonggulv og himling av lettklinkerplank. Det er satt inn branndør til fyrrommet.
Det er installert fyrkjele for oppvarming av tappevann i boligen. Det er også plassert en større oljetank i kjelleren.

Beskrivelse av eiendommen

Fyrkjelen er ombygget for elektrisk oppvarming av forbruksvann og vann til radiatorvarme.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom/fyrrom.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør.
Naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen.
Luft til luft varmepumpe fra Daikin plassert i stue, produksjonsår 2016.
Boligen har radiatorvarme, og forbruksvannet blir oppvarmet via varmekolbe på radiator, plassert på fyrrom i kjeller. Fyrkjelen drifter også boligens bruk av varmtvann.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1973. Byttet til automatsikringer i følge selger ca. 2020.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.Det er ikke foretatt grunnundersøkelser
Det ble ikke registrert bruk av grunnmursplast. Drensrør er en skjult konstruksjon, og det foreligger ingen beskrivelse av hvilken type som er benyttet.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med pusset utside og innside. Gulv er støpt plate mot grunn.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt, med fall bort fra grunnmuren.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2010, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysningene er gitt av kontaktperson.
Det står en åpen ståltank plassert i fyrrommet i kjelleren for fossilt brensel (olje) med en kapasitet på ca. 3000 liter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

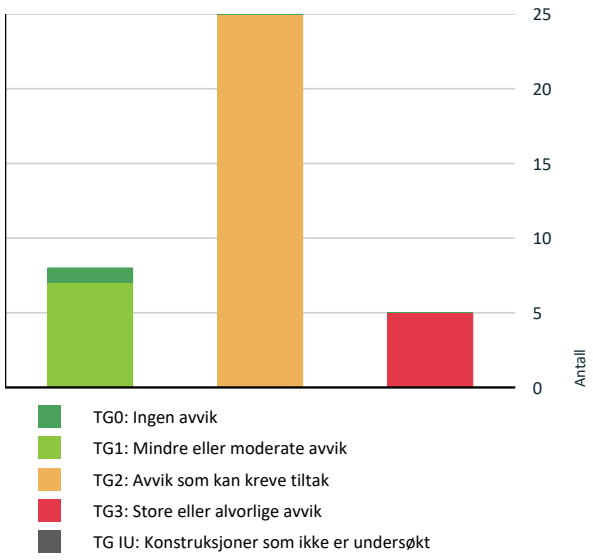
I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse 09.02.1973 . Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

fremlagte tegninger for byggningssakyndige stemmer ikke med bruken av rommene i kjeller på befaringsdagen. rom i kjeller må ikke benyttes til overnatting på grunn av ikke tilstrekkelig rømningsvei

Godkjent endringsmelding foreligger på tilbygg ref. 03/01849/REIM datert 27.06.03

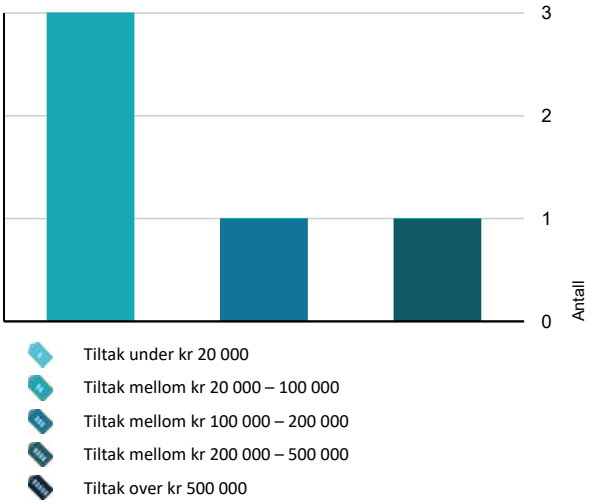
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen i senere tid. Selger har derfor redusert førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i den forbindelse begrenset grad kunnet supplere og kontrollere opplysningene i denne tilstandsrapport utover det som er belyst i egenerklæring. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Delvis skyet, oppholdsvær, 13 til 18 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er registrert sprekker og avskalling i flere fliser over store deler av hovedtrappen. Det er også registrert avskalling og skader i underliggende betong.
Trappen er utstyrt med varmekabler.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen ned til kjellerdøren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet har et eldre vanntett sjikt og en konstruksjonsoppbygging som gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet. Badet fremstår å være oppgradert på 1990-tallet. Det er benyttet en eldre membranløsning på vegger og gulv, og våtrommets alder tilsier at forventet funksjonstid for deler av det vanntette sjiktet er overskredet. Det er i tillegg registrert eldre slukløsning uten synlig klemring, samt forhold som indikerer fuktbelastning i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet har eldre konstruksjonsoppbygging og ukjent tettesjikt. Det er ikke registrert synlig klemring eller membran ført ned i sluket. Det er også registrert forhold ved veggplatene og ventilasjonen, som gir usikkerhet knyttet til våtrommets videre funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Annet våtrom /vaskekjeller > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er registrert brudd/skade på materialet i forbindelse med bortledning av takvann til grunnen. Kontaktperson opplyser at skottrennen mellom takflatene har lett for å tettes.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for lekkasje.
Det er registrert mangelfull utførelse av tetting og fuging ved overganger og sammenføyninger. Det er benyttet fugemasse eller tettemateriale som vurderes som lite egnet for den aktuelle overgangen, og utførelsen fremstår stedvis mangelfull.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen samt forekomst av svertesopp. Det ble målt 12,3 % relativ fuktighet i trefibrene på undertaket.
Det er symptomer på tidligere aktivitet fra biologiske skadegjørere.
Det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning i form av svertesopp og saltutslag på undertak og taksperre, i området ved pipe.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen samt i vindskiene ved takoverbygget over trappen til kjelleren.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Nedsatt fiberkvalitet og begynnende råte i karm på kjellervindu.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon.
Sidefeltet på hovedinngangsdøren med 1-lags glass har redusert energibesparende egenskaper.
Kjellerdøren har en slitt overflate, og vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Andre forhold - Garasje Gå til side

Det er registrert omfattende fuktmerker på vegger og enkelte områder i himling av gips. Merkene fremsto tørre på befaringsdagen. Årsaken til fuktmerkene er ikke avklart, men forholdene kan ha sammenheng med tidligere taklekkasje før ny taktekking ble utført omkring 2010.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det bør påregnes oppgradering eller fornyelse av overflatene, da enkelte rom har naturlig slitasje etter lang tids bruk.

Himlingen i stuen ved peisen har skjolder etter fukt. Ifølge selger skyldes dette en tidligere lekkasje som ble utbedret i forbindelse med takomlegging.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av kjellerstue/peisestue ble det registrert et høydeavvik på ca. 36 mm over hele rommet og ca. 28 mm over 2 meter.
1. etasje:
Ved enkel nivellering av omkledningsrommet, ble det registrert et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 24 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue/spisestue, ble det registrert et høydeavvik på ca. 21 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er målt forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjoner mot terreng, med målinger på 17,8–18,2 vektprosent. Utvendig drenering og fuktsikring er fra byggeår, og er ikke oppgradert.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendige dører har tydelige bruksslitasje, det mangler dør til bad i 1. etasje. Stor foldedør til stue har begrenset bruksverdi og må vurderes etter eget ønske/krav, til bruksbehov og stil.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er observert spor etter fuktkrevende insekter i rupanel og én takstol på loftet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, noe som gir økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert enkelte riss i grunnmuren utvendig. Rissene kan være i pussen, men dette bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren enkelte plasser. Dette kan medføre at vann samler seg mot grunnmur og forholdene bør rettes opp.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert sprekker i flisene på kjøkkengulvet. Kjøkkeninnredningen har stedvis synlig slitasjegrad i forhold til alder. Eventuell utbedring bør vurderes etter egne ønsker og behov.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist skader på overflater, blant annet riss i emaljen på servanten.
Det er registrert løse eller manglende fliser på gulvet.

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Fyrrom > Teknisk anlegg Gå til side

Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor usikker funksjon fremover.

Drift av varmtvann og radiatorvarme skjer felles via fyrkjelen, og ifølge selger er el-kolben nyere.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt, og det er påvist noe høyt fuktnivå, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er synlige merker på veggplaten. Forholdene bør undersøkes nærmere.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen ned til kjellerdøren.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Overbygget terrasse

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater og undertak med takpapp. Besiktiget fra taket.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting av taktekking og undertak, da vanntett sjikt er eldre enn anbefalt brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport





Takfall mot samme renne.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og frontbeslag av stål ble byttet i forbindelse med oppgradering av taktekking. Nedløpene er av plast fra byggeåret.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er registrert brudd/skade på materialet i forbindelse med bortledning av takvann til grunnen.
- Kontaktperson opplyser at skottrennen mellom takflatene har lett for å tettes.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for lekkasje.

- Det er registrert mangelfull utførelse av tetting og fuging ved overganger og sammenføyninger. Det er benyttet fugemasse eller tettemateriale som vurderes som lite egnet for den aktuelle overgangen, og utførelsen fremstår stedvis mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Bruddet kan medføre at takvann ledes ut nær grunnmuren, med økt risiko for oppfukting av grunn og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres slik at takvann ledes kontrollert bort fra bygningen, for å unngå fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
- Tilstopping kan redusere avrenningen og medføre oppstuving av vann, med fare for lekkasje og fuktskader i tilstøtende takkonstruksjoner.

Skottrennen bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader.

- Mangelfull tetting ved overganger bør utbedres for å hindre lekkasje og fuktinntrenging, i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales også å kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuelle fuktskader, da utilstrekkelig tetting kan føre til skader over tid.

Tilstandsrapport





Lekkasjepunkt ved overganger og manglende/ikke bruk av fugemasser, indikerer at arbeidet kan være utført av en ikke faglært.



Det er brudd i materiale hvor Takvann går ned i grunn



Skottrenne mellom to takflater har i følge kontaktperson lett for å bli tett slik at lekkasje kan oppstå. Krever jevnlig vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med takkonstruksjon av A-takstoler og valmtakstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen samt forekomst av svertesopp. Det ble målt 12,3 % relativ fuktighet i trefibrene på undertaket.
- Det er symptomer på tidligere aktivitet fra biologiske skadegjørere.
- Det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning i form av svertesopp og saltutslag på undertak og taksperre, i området ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og svertesoppen, samt vurdere behov for utbedring av ventilasjon eller andre tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre fuktskader, soppvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det fortsatt er aktivitet fra biologiske skadegjørere, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre skade. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for skade på takkonstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelen.
- Observasjonene kan tyde på at området tidligere har vært utsatt for fukt eller lekkasje. Årsak og omfang bør avklares, og området bør kontrolleres nærmere for å påvise eventuell aktiv fuktinntrenging og eventuelle følgeskader.

Dersom det foreligger aktiv fukt, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





Spor etter skadegjørere. Symptomene virker å være inaktive.



Tegn til tidligere fukt, svertesopp og saltutslag på undertak og taksperre ved pipe.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen samt i vindskiene ved takoverbygget over trappen til kjelleren.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning og vindskier bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og råte. Det anbefales også å undersøke tilstanden på underliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for ytterligere forringelse av byggets bæreevne og økte vedlikeholdskostnader på sikt.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå oppfukting og risiko for råteskader i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår 1973
Det er malte PVC-vinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduene er malte og har koblet glass.
Kjellerstue er to vindusfelt bygget opp med glassbyggerstein

Vurdering av avvik:

• Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Nedsatt fiberkvalitet og begynnende råte i karm på kjellervindu.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker, nedsatt fiberkvalitet og begynnende råte kan føre til ytterligere nedbrytning av trevirket, samt redusert levetid og funksjon for vinduet.

Karmene bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre skade og forringelse. Forholdet bør følges opp ved normalt vedlikehold for å unngå økt risiko for varmetap, fuktskader og eventuelle lekkasjer.

• Isolerglass eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering og redusert isolerende effekt, noe som kan medføre økt varmetap og redusert komfort.

Glassene bør holdes under observasjon. Utskifting må påregnes ved punktering eller annen funksjonssvikt, og kan også vurderes som et energibesparende tiltak.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør med sidefelt og 1-lags glass, PVC-balkongdør med 2-lags glass, samt en enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassruter som er eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon.
Sidefeltet på hovedinngangsdøren med 1-lags glass har redusert energibesparende egenskaper.
Kjellerdøren har en slitt overflate, og vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert funksjon. 1-lags glass gir dårligere varmeisolering og kan medføre økt varmetap og kondensfare. Slitt overflate på kjellerdøren kan medføre økt behov for vedlikehold og på sikt risiko for fuktoppptak og nedbrytning, dersom overflaten ikke vedlikeholdes.

Det må påregnes vedlikehold av kjellerdøren. Eldre isolerglass bør holdes under observasjon, og utskifting må påregnes ved punktering, funksjonssvikt eller når glassene ikke lenger tilfredsstiller ønsket funksjon. Sidefelt med 1-lags glass kan vurderes skiftet ved ønske om bedre energieffektivitet.



Profilert ytterdør i Teak med sidefelt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på betong og ringmur, tilfarergulv og impregnert tregulv med adkomst fra overbygget sommerstue. Rekkverk av tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn ved klatring, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng - Innglasset terrasse

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker, ringmur eller pilarer. Tilfaregulv av tre og bordgulv med teppe. Vegger av bindingsverk, store glassflater på alle sider med utgang til lufttette terrasser og utgang ned til grunn tilrettelagt for rullestol.
Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler, undertak av rupanel, tekket med stålplater.

Årstall: 2003 **Kilde:** Kontaktperson



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt utvendig trapp fra 2000 med utenpåliggende fliser og smijernsrekkverk fra 2010. Tilkomst til hoveddør er også tilrettelagt for rullestol.
Støpt trapp ned til kjellerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og avskalling i flere fliser over store deler av hovedtrappen. Det er også registrert avskalling og skader i underliggende betong. Trappen er utstyrt med varmekabler.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen ned til kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

• Skadene kan utvikle seg videre og medføre løse flisdeler og ytterligere avskalling. Forholdet medfører også økt risiko for snuble- og fallskader. Ved utbedring må det tas hensyn til eksisterende varmekabler.

Skadde og løse fliser må fjernes, og underliggende betong må kontrolleres og utbedres. Store deler av trappen må påregnes rehabilitert med nytt flisbelegg. Arbeidet må utføres med hensyn til eksisterende varmekabler, og funksjonen til varmekablene bør kontrolleres før og etter utbedring.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Estimert kostnad: Utbedringen vil kunne omfatte fjerning av skadde fliser, reparasjon av underliggende betong og ny flislegging av store deler av trappen. Kostnaden er grovt estimert til 20 000–100 000 kr, avhengig av skadeomfang, behov for reparasjon av underlaget og valg av nye fliser, samt hensynet til eksisterende varmekabler. Estimatet er ikke et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Andre forhold - Garasje

Beskrivelse

Garasje
Garasje i tilknytning til boligen. Oppført med plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker med pusset utside. Yttervegger av bindingsverk, innvendig kledd med ett lag gips på vegger og himling. Takkonstruksjonen er sammenhengende med boligen og har valmet utførelse (se beskrivelse av takkonstruksjon og taktekking).
Garasjen har stor vippeport i tre med elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende fuktmerker på vegger og enkelte områder i himling av gips. Merkene fremsto tørre på befaringsdagen. Årsaken til fuktmerkene er ikke avklart, men forholdene kan ha sammenheng med tidligere taklekkasje før ny taktekking ble utført omkring 2010.

Konsekvens/tiltak

• Fuktmerkene bør følges opp, og det anbefales å kontrollere tak- og takkonstruksjonen dersom det oppstår nye fuktmerker eller tegn til fuktpåvirkning.
Garasjen bør ventileres bedre for å redusere fuktbelastning og risiko for kondens.
Ved tegn til aktiv lekkasje eller økende fukt bør årsak og omfang undersøkes nærmere, for å unngå nedbrytning av gips og underliggende konstruksjoner, samt økt risiko for muggvekst.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv består av parkett i kjeller, laminat og furugulv på omkledningsrom i 1. etasje, samt fliser på bad, kjøkken, toalett og mellomgang i 1. etasje. Det er støpt betonggulv (overflatebehandlet) i vaskerom og teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

• Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og opprettholde funksjon og estetikk. Konsekvensen av slike sprekker er økt risiko for at fukt trenger ned i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til ytterligere skader.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort. Det anbefales å undersøke årsaken til knirken og eventuelt utbedre gulvkonstruksjonen, for å hindre ytterligere skade og sikre tilfredsstillende brukskomfort.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene i boligen har varierte overflater med tapet, trepanel i stue og kjellerstue, samt malt strie på rom. Det er brystningspanel på ett av rommene i kjelleren. Pusset og overflatebehandlet veggflater på vaskerom og teknisk rom i kjeller. Himlingene har trepanel i kjelleren og himlingsplater (Takess) i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det bør påregnes oppgradering eller fornyelse av overflatene, da enkelte rom har naturlig slitasje etter lang tids bruk.

Himlingen i stuen ved peisen har skjolder etter fukt. Ifølge selger skyldes dette en tidligere lekkasje som ble utbedret i forbindelse med takomlegging.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør oppgraderes eller fornyes for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Dersom dette ikke gjøres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold over tid.

Skjolder etter tidligere fukt i himlingen ved peisen, bør undersøkes nærmere for å sikre at det ikke foreligger pågående fuktproblemer. Dersom dette ikke følges opp, kan det medføre risiko for skjulte skader i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdelene.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av lettbetongelementer påført med tilfaregulv.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard). Nivellering er utført fra et tilfeldig valgt punkt i rommet ved bruk av streklaser. Det er målt i en radius på inntil 2 meter fra laserens plassering i alle retninger, samt ved tilgjengelige og målbare hjørner. Målepunktene kan være begrenset av møbler, tepper og andre gjenstander som ikke er flyttet i forbindelse med befaringen. Måleresultatene viser derfor høydeforskjeller på de tilgjengelige målepunktene og er ikke nødvendigvis en fullstendig kartlegging av hele gulvflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av kjellerstue/peisestue ble det registrert et høydeavvik på ca. 36 mm over hele rommet og ca. 28 mm over 2 meter.
1. etasje:
Ved enkel nivellering av omkledningsrommet, ble det registrert et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 24 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue/spisestue, ble det registrert et høydeavvik på ca. 21 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Høydeforskjellene kan indikere ujevnheter i underliggende lettklinkerdekke og tilfarerbjelker som underlag for tregulv. Forholdet kan medføre redusert komfort og belastning på gulvets overflater og skjøter.

Forholdet bør holdes under observasjon. Ved tegn til videre utvikling eller bevegelser anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang, for å unngå økt risiko for skader på gulvkonstruksjonen og eventuelle følgeskader.

Radon

Beskrivelse

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

Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe med sotluke på fyrrom i kjeller. Åpen peis i kjeller og peis med innsats i stue i 1. etasje.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i utforede vegger mot terreng i vaskerom og kjellerstue. Veggene er innvendig utforet med plater/panel. Det er benyttet 73 mm hullbor. Målt fuktinnhold i trekonstruksjonene er 17,8–18,2 vektprosent. Det er registrert bruk av avfukter i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er målt forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjoner mot terreng, med målinger på 17,8–18,2 vektprosent. Utvendig drenering og fuktsikring er fra byggeår, og er ikke oppgradert.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktinnhold over tid kan øke risikoen for muggvekst og råteskader i trekonstruksjonene. Forholdet bør følges opp for å avklare om fuktnivået er stabilt eller økende. Fuktbelastningen kan også ha sammenheng med eldre drenering og fuktsikring.

Fuktforholdene bør holdes under jevnlig kontroll. Det anbefales å opprettholde god ventilasjon og avfukting i kjelleren. Dersom fuktinnholdet øker eller det oppstår tegn til fuktskade, bør årsak og omfang undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres. Drenering og fuktsikring bør vurderes nærmere, dersom fuktnivået ikke reduseres eller viser tegn til økning.





Måling i vegg kjellerstue

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket, lakkert tretrapp fra byggeåret. Trappens inntrinn og opptrinn er dekket med teppe. Det er montert en trappeheis tilpasset trappen. Alder på trappeheisen er ukjent, og kontaktperson har ingen kjennskap til funksjon eller tilstand.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er dører med glatte, malte overflater, samt furufyllingsdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Innvendige dører har tydelige bruksslitasje, det mangler dør til bad i 1. etasje. Stor foldedør til stue har begrenset bruksverdi og må vurderes etter eget ønske/krav, til bruksbehov og stil.

Konsekvens/tiltak
• Det må påberegnes en oppgradering av dører, men må vurderes etter eget krav og stil.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplysninger om forekomst av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter, er basert på informasjon fra selger og observasjoner gjort ved befaringen. Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av bygningen på befaringsdagen. Skjulte konstruksjoner og områder som ikke var tilgjengelige, er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er observert spor etter fuktkrevende insekter i rupanel og én takstol på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Spor etter fuktkrevende insekter kan indikere tidligere eller pågående insektaktivitet, noe som over tid kan medføre skader og svekkelse av trevirket.

Forholdet bør holdes under observasjon. Ved nye spor, boremel eller andre tegn til aktivitet anbefales nærmere undersøkelse av skadedyrkyndig. Fuktforholdene i takkonstruksjonen bør samtidig holdes under kontroll, for å redusere risikoen for videre angrep.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet fremstår å være oppgradert på 1990-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, åpen dusjnisje, frittstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har et eldre vanntett sjikt og en konstruksjonsoppbygging som gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet. Badet fremstår å være oppgradert på 1990-tallet. Det er benyttet en eldre membranløsning på vegger og gulv, og våtrommets alder tilsier at forventet funksjonstid for deler av det vanntette sjiktet er overskredet. Det er i tillegg registrert eldre slukløsning uten synlig klemring, samt forhold som indikerer fuktbelastning i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Alder og utførelse av tettesjikt og sluktilkobling gir økt risiko for redusert funksjon og tetthet. Ved svikt kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og medføre fukt-, mugg- og råteskader. På bakgrunn av våtrommets alder, konstruksjonsoppbygging og registrerte avvik må rehabilitering av våtrommet påregnes. Ved rehabilitering bør underliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader.

Våtrommet har flislagte vegger og gulv. Himlingen er utført med himlingsplater. Gulvet er flislagt med 20 x 20 cm fliser. Det er registrert ca. 25 mm høydeforskjell fra sluk til membran ved dørterskel. Målt fall fra dør mot sluk er ca. 25 mm, og lekkasjevann vil renne til sluk. Det er ikke registrert elektrisk gulvvarme via tilgjengelig kursbeskrivelse eller bryterpanel. Våtrommet har vannbåren håndkletørker som varmekilde.

Vegger og gulv er utført med påstryknings-/smøremembran. Sluket er av plast og er av eldre type uten synlig klemring. Membranen er ført ned mot sluket. Våtromsløsningen er etablert før år 2000, og tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, på grunn av alder og utførelse.

Det er registrert misfarging/soppvekst på elastiske fuger i dusjsonen. Forholdet kan skyldes fuktbelastning i dusjsonen og bør følges opp. Det er også registrert svelling i baderomsinnredningen, som indikerer fuktpåvirkning av materialene.

Våtrommet har naturlig avtrekk via ventil i himling. Løsningen var i samsvar med kravene på tidspunktet for etableringen, men har begrenset effekt sammenlignet med mekanisk ventilasjon. Det var ikke montert dør inn til våtrommet ved befaringen, og tilførsel av luft til rommet kunne derfor ikke vurderes.

Avvik
Det er registrert flere forhold ved våtrommets konstruksjon og utførelse, som gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Våtrommet har eldre tettesjikt fra før år 2000 og eldre slukløsning, uten synlig klemring. Det er i tillegg registrert misfarging/soppvekst på elastiske fuger i dusjsonen og svelling i baderomsinnredningen.

Tettesjiktets alder og utførelse, samt tilkoblingen mellom membran og sluk, medfører økt usikkerhet rundt våtrommets videre tetthet.

Konsekvens
Alder og utførelse av tettesjikt og sluktilkobling medfører økt risiko for redusert tetthet og funksjon. Ved svikt kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fukt-, mugg- og råteskader. Registrert svelling i innredningen viser samtidig at materialer har vært utsatt for fuktbelastning. Samlet vurderes våtrommets gjenværende funksjon og levetid som usikker.

Tiltak
Det må påregnes rehabilitering av våtrommet, med etablering av nytt tettesjikt og tilpasset slukløsning. Ved rehabilitering bør underliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader. Berørte elastiske fuger bør skiftes, og årsaken til misfarging/soppvekst, bør undersøkes. Svelling i innredningen bør utbedres eller innredningen skiftes. Ventilasjon og tilluft bør samtidig oppgraderes til en løsning som gir tilfredsstillende luftutskifting.

Kostnadsestimat: Kostnadsestimatet gjelder oppgradering av våtrommet til tilsvarende standard som dagens, herunder nytt sluk, nytt tettesjikt på vegger og gulv, ventilasjon og utskifting av skadet innredning. Arbeidene må dokumenteres. Estimatet er grovt og må ikke forveksles med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra soverom til dusjnisje.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal trevirket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet fremstår å være oppført/oppgradert før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre konstruksjonsoppbygging og ukjent tettesjikt. Det er ikke registrert synlig klemring eller membran ført ned i sluket. Det er også registrert forhold ved veggplatene og ventilasjonen, som gir usikkerhet knyttet til våtrommets videre funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• På grunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tettesjikt og sluktilkobling er det økt risiko for redusert tetthet. Ved svikt i tettesjikt eller overganger kan vann trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner og medføre fukt-, mugg- og råteskader.

Våtrommets tettesjikt og tilkobling mot sluk bør undersøkes nærmere. Ved rehabilitering må nytt tettesjikt og sluktilkobling etableres i henhold til gjeldende krav. Mekanisk avtrekk må utbedres, og tilfredsstillende tilluft til våtrommet bør etableres. Ujevnheter i veggplatene bør undersøkes nærmere.

Gulvet er flislagt med 20 x 20 cm fliser og har fall mot sluk. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra dør til sluk, og lekkasjevann vil ledes mot sluket.
Våtrommet oppvarmes med radiator.

Veggene er flislagte i våtsonen. Tettesjiktet er ukjent. Det er registrert merker på vegg på motsatt side av våtrommet, og forholdet gir grunn til nærmere vurdering av eventuell fuktpåvirkning. Øvrige vegger er utført med respateksplater montert direkte mot yttervegg, betong-/bærevegg og lettvegger av tre.
Det er registrert noe ujevn overflate på respateksplatene.

Sluket er av plast og ligger nedsenket i gulvstøpen med påstøp. Det er ikke registrert synlig klemring eller membran ført ned i sluket. Det er ukjent om membran er ført opp og tilstrekkelig tilsluttet ved dørterskel.

Sokkelflis er ført opp mot veggplatene, og overgang mellom sokkelflis og veggplate er fuget.

Mekanisk avtrekk fungerte ikke på befaringsdagen. Det er ikke etablert synlig tilluftsspalte under/ved døren.

Våtrommet er utstyrt med servant med enhåndsbetjening, frittstående toalett og dusjnisje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i garderobe/lite lager. Måleresultatet viste 19,6 % og synlige merker etter fukt på veggplate.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, og det er påvist noe høyt fuktnivå, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er synlige merker på veggplaten. Forholdene bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



KJELLER > ANNET VÅTROM /VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet (vaskerom) er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskekjeller er innredet med skyllekum av plast og opplegg for vaskemaskin.
Vaskekjelleren er fra byggeåret og har ikke tettesjikt som oppfyller minimumskravene etter NS 3600 for våtrom av denne typen. Tilstandsgrad er satt basert på dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres, og det må etableres godkjent tettesjikt i henhold til dagens forskriftskrav.

Manglende tettesjikt og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen over tid.

Tilstandsrapport

Vegger og himling
Vaskerommet har vegger med malte plater og malte, pussede lettklinkervegger. Himlingen er utført med malt dekke av lettklinkerplank.
Avvik:
Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater ved ventil i vegg og i overgang mellom gulv og vegg.
Konsekvens/tiltak:
Overflatene bør rengjøres og eventuelt behandles for å redusere videre opphopning og misfarging. Dersom årsaken til heksesot/støvkondens ikke er kjent, bør ventilasjon og luftstrømmer vurderes for å redusere risikoen for gjentakelse. Forholdet kan over tid medføre misfarging av overflater og bidra til et dårligere innemiljø.

Gulv og fall
Gulvet er utført i betong direkte på grunn og er overflatebehandlet. Det er ikke registrert gulvvarme. Det er målt fall mot sluk på ca. 25 mm.

Sluk og tettesjikt
Det er ikke registrert synlig eller dokumentert vanntett sjikt på gulvet. Våtrommet har plastsluk, og sluket er opplyst å være fra byggeåret.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 25 mm.

Det er ikke mulig å verifisere at det er etablert tilfredsstillende tetting mellom gulvets tettesjikt og sluket. Gulvet består av malt betong direkte på grunn, og det er ukjent om eksisterende overflatebehandling er egnet som vanntett sjikt og tilfredsstiller krav til bruk på vaskerom.
Avvik:
Det er ikke registrert vanntett sjikt på gulvet.
Det er ikke dokumentert tilfredsstillende tetting mellom gulv og sluk.
Sluket er fra byggeåret, og tilstanden og utførelsen ved sluket er ikke fullt ut verifiserbar.
Konsekvens/tiltak:
Manglende eller ikke dokumentert vanntetting medfører økt risiko for at vann kan trenge ned i eller videre til omkringliggende og underliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktskader og følgeskader.

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av slukets tilstand og tilkobling mot gulvets tettesjikt. Det bør også avklares om eksisterende overflatebehandling på betonggulvet har tilstrekkelige egenskaper til å fungere som vanntett sjikt for vaskerom. Ved behov bør gulvet og tilkoblingen mot sluk oppgraderes med en dokumentert og egnet vanntett løsning.

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Vaskerommet har naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Løsningen tilfredsstilte forskriftskrav ved byggeåret, men vurderes etter dagens krav og standard.
Avvik:
Det er kun lufteventil i yttervegg.
Konsekvens/tiltak:
Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til fuktproblemer og dårligere inneklima.

Kostnadsestimatet er begrenset til etablering av et tilstrekkelig og dokumentert vanntett tettesjikt på gulvet, med nødvendig oppkant på vegger for rommets bruk (vaskerom). Tettesjiktet skal føres og tilkobles korrekt til sluket i henhold til dagens krav og anvisninger. Estimatet omfatter ikke full rehabilitering av vaskerommet. Utførelsen og benyttede løsninger skal dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







KJELLER > ANNET VÅTROM /VASKEKJELLER

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Sted for fuktmåling: synlig svill på vaskerom. Måleresultat: 12,5 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har fliser på gulv og malte plater på vegg samt malt plater (takess) med innfelte downlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, platetopp, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med stedvis slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i flisene på kjøkkengulvet.

• Kjøkkeninnredningen har stedvis synlig slitasjegrad i forhold til alder. Eventuell utbedring bør vurderes etter egne ønsker og behov.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene i gulvflisene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det føre til at vann trenger ned i konstruksjonen og forårsaker skader over tid.

• Kjøkkeninnredningen kan oppgraderes eller skiftes ut etter eget ønske og behov. Konsekvensen av slitasje er hovedsakelig estetisk, og det er ingen umiddelbar risiko for skade, men det må påregnes behov for oppgradering på sikt.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut av boligen, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med fliser. Vegger av sponplater med fliser som brystning og baderomstapet. Himling med malte Takess-plater. Varmekilde er radiatorvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater, blant annet riss i emaljen på servanten.

• Det er registrert løse eller manglende fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater, som riss i emaljen på servanten, bør utbedres for å hindre videre forringelse, redusert levetid og risiko for fuktskader eller lekkasjer.

• Løse eller manglende fliser på gulvet bør utbedres for å hindre fuktskader i underliggende konstruksjon og for å unngå snublefare.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk i himling og spalte i karm for luftsirkulasjon. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller, mellom inne og ute.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilasjon bør følges opp for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, spesielt ved rolige værforhold eller små temperaturforskjeller, da dette kan gi redusert ventilasjonseffekt og risiko for dårlig inneluft. Eventuelle tiltak for å forbedre ventilasjonen bør vurderes, for å unngå fukt- og luktproblemer.





PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > FYRROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fyrrom med vegger av pusset lettklinkerstein, betonggulv og himling av lettklinkerplank. Det er satt inn branndør til fyrrommet.
Det er installert fyrkjele for oppvarming av tappevann i boligen. Det er også plassert en større oljetank i kjelleren. Tankens innvendige tilstand er ikke dokumentert, se nærmere omtale under punktet «Oljetank».

Tilstandsrapport





Det er sluk i gulv på fyrrommet.

KJELLER > FYRROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Fyrkjelen er ombygget for elektrisk oppvarming av forbruksvann og vann til radiatorvarme. Fyrkjelen er også konstruert for drift med ved eller koks. Tilkoblinger og eventuell tilhørende installasjon for fossilt brensel, fremstår som avsluttet. Det anbefales at dette kontrolleres av autorisert fagperson, for å verifisere at anlegget er forsvarlig avsluttet og ikke kan tas i bruk med fossilt brensel.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor usikker funksjon fremover.

Drift av varmtvann og radiatorvarme skjer felles via fyrkjelen, og ifølge selger er el-kolben nyere.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert fagperson for å verifisere at tilkoblinger for fossilt brensel er forsvarlig avsluttet, slik at det ikke er risiko for utilsiktet bruk eller lekkasje.

På grunn av anleggets alder, må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom/fyrrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å være oppmerksom på at kobberrør med skjøter eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon, og det er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, spesielt for skjulte rør i vegger og etasjeskillere.
Ved tegn til lekkasje eller fuktskader, bør rør utskiftes for å unngå vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene, av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS-plastrør har økt risiko for svikt og skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller, mellom inne og ute.



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Daikin plassert i stue, produksjonsår 2016.
Alder er ikke eksakt da det mangler dokumentasjon.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

• For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Ved service kan man avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer, før de eskalerer.
Dersom service ikke utføres ofte nok, er dette en hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressoren ryker.

Tilstandsrapport



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har radiatorvarme, og forbruksvannet blir oppvarmet via varmekolbe på radiator, plassert på fyrrom i kjeller. Fyrkjelen drifter også boligens bruk av varmtvann.
Kun elektrisk drift på oppvarming av vann.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, noe som gir økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

• Anlegget bør vurderes av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utskifting.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for driftsstans, redusert energieffektivitet og behov for kostbart vedlikehold eller utskifting på kort til mellomlang sikt.

• Det anbefales å holde anlegget under jevnlig oppsikt og vurdere tilstandskontroll av rør og komponenter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, driftsstans og fremtidige skader.
Ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, bør fagperson kontaktes for nærmere vurdering og eventuelt utbedring.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1973. Byttet til automatsikringer i følge selger ca. 2020, det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil og mangler som ikke fremkommer ved visuell kontroll.

Manglende dokumentasjon og lang tid siden siste el-tilsyn medfører økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskade.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser men eiendommen ligger ikke langt fra Falkumelva. Grunnmassene vil naturlig være av elve- og bekkeavsetninger med morene, silt og leirmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble ikke registrert bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig ble det ofte benyttet "Goudron" (svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære), som tettesjikt mellom mur og utvendige jordmasser på tiden før grunnmursplasten kom på markedet, i begynnelsen av 1970-tallet.

Drensrør er en skjult konstruksjon, og det foreligger ingen beskrivelse av hvilken type som er benyttet. Det antas at drensrørene er av plast, basert på byggeperioden.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert brukstid og behov for kostbare utbedringer på sikt. Forholdene må også ses i sammenheng med rom under terreng.



Det er tegn til at det er blitt benyttet Gudrun på grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med pusset utside og innside. Fundamentet er en skjult konstruksjonsdel og det foreligger ingen dokumentasjon på at det ikke er benyttet støpt betong. Gulv er støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte riss i grunnmuren utvendig. Rissene kan være i pussen, men dette bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak.

Konsekvens/tiltak

• Rissene bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak. Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning eller frostspreng.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, med fall bort fra grunnmuren. Det registreres imidlertid enkelte punkter/groper langs grunnmuren hvor vann kan

samle seg. Området er opparbeidet med planter, busker, gress og gruset gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren enkelte plasser. Dette kan medføre at vann samler seg mot grunnmur og forholdene bør rettes opp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren på de aktuelle stedene, for å hindre at vann samler seg mot grunnmuren.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, som over tid kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø. Det anbefales at dette planlegges ved en fremtidig oppgradering på fuktsikring av grunnmur, samt ny drenering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2010, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysningene er gitt av kontaktperson.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i stål, installert i 1972.
Det står en åpen ståltank plassert i fyrrommet i kjelleren for fossilt brensel (olje) med en kapasitet på ca. 3000 liter.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.
• Oljetanken er ikke renset eller forberedt for bioolje.

Konsekvens/tiltak
• Oljetanken må saneres og fjernes i henhold til gjeldende regelverk for å unngå risiko for lekkasje og forurensning av grunn og miljø.
Manglende sanering kan medføre omfattende og kostbare opprydningsarbeider, samt økonomiske og juridiske konsekvenser for eier.
• Oljetanken bør renses og eventuelt tilpasses for bruk av bioolje, eller alternativt tømmes og fjernes dersom den ikke skal benyttes videre.

Manglende rensing og tilpasning kan føre til lekkasjer, forurensning og økt risiko for miljøskader, samt at bruk av feil type olje kan skade tanken og tilhørende anlegg.

Innvendig oljetank:
Innvendig oljetank bør tømmes, rengjøres og fjernes på en forsvarlig måte. Ved demontering av tanken kan det være nødvendig med oppdeling av tanken for å få den ut av bygningen. Arbeidet bør utføres av virksomhet/personell med nødvendig kompetanse og i henhold til gjeldende krav til sikkerhet og avfallshåndtering.

Ståltanker kan korrodere både fra innsiden og utsiden. Kondensvann og eventuelle rester av olje kan over tid bidra til innvendig korrosjon og økt risiko for lekkasje.

Kostnadsestimatet for sanering/fjerning av oljetanken er et grovt estimat og er ikke basert på tilbud fra utførende entreprenør. Gjeldende krav til håndtering og eventuell fjerning av tanken bør avklares med kommunen. Eier er ansvarlig for å forebygge forurensning og for å gjennomføre nødvendige tiltak dersom det oppstår fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen ned til kjellerdøren.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn ved klatring, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil og mangler som ikke fremkommer ved visuell kontroll.

Manglende dokumentasjon og lang tid siden siste el-tilsyn medfører økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskade.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	142	36	26	204	24
Kjeller	136			136	
SUM	**278**	**36**	**26**		**24**
SUM BRA	**340**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, stue 2, gang, soverom, soverom 2, garderobe rom, bad, toalettrom	Garasje	Innglasset balkong
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, hobbyrom, fyrrom, gang, bad, annet våtrom /vaskekjeller, arbeidsrom, stue		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

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

BRA-b er arealet av innglassede balkonger som medregnes i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940:2023+AC. Veggene mellom den innglassede balkongen og øvrig bruksareal er inkludert i arealet som er oppgitt for den innglassede balkongen.

Bruken og rom beskrivelse av kjeller stemmer ikke med fremlagte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse 09.02.1973 . Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

fremlagte tegninger for byggningssakyndige stemmer ikke med bruken av rommene i kjeller på befaringsdagen. rom i kjeller må ikke benyttes til overnatting på grunn av ikke tilstrekkelig rømningsvei

Godkjent endringsmelding foreligger på tilbygg ref. 03/01849/REIM datert 27.06.03

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Kim James Gustaf Coward	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	2416		0	986.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olav Kyrres gate 18

Hjemmelshaver
Coward Carl Philip Magnus, Coward Kim James Gustaf, Coward Robert Tom Flemming

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Falkum i Skien, i Olav Kyrres gate. Området består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse og fremstår som et rolig og etablert boligområde. Olav Kyrres gate er en kort blindgate med begrenset gjennomgangstrafikk.
Eiendommen har kort avstand til lokalveier og øvrig gatenett, og området har god forbindelse til Skien sentrum og øvrige deler av byen. Det er kort avstand til dagligvarebutikker, servicetilbud, skoler, barnehager og øvrige sentrumsfunksjoner. Nærområdet har også tilgang til grøntområder og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei med privat avkjøring.

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

Tomten er på ca. 986 m² og fremstår som relativt flat. Tomten er opparbeidet med gressarealer og spredt beplantning av busker, samt hekk langs deler av tomtegrensen. Det er etablert en stor gruset gårdsplass med god plass for parkering.
Parkering på egen eiendom. Det er tilstøtende dobbel garasje med stor foldeport og elektrisk portåpner. Øvrig parkering er på gruset biloppstillingsplass foran boligen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92767895			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.08.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

KIM JAMES GUSTAF COWARD	9578-5993-4-4006630	2026-08-14 08:32:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
24-0238/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olav Kyrres gate 18, 3722 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Kim James Gustaf Coward, Carl Philip Magnus Coward, Tom Flemming Robert Coward

Fullmektige
Kim James Gustaf Coward for Carl Philip Magnus Coward, Tom Flemming Robert Coward

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anna Anita Coward

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92767895
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppe: Kjenner ikke til håndtverker, men badet er renovert rundt 2000. Flislagt, fjernet badekar og erstattet baderomsinnredning Bad nede: Kjenner ikke til håndtverker men badet er renovert på 1990 tallet med våtromsplater og flislagt gulv

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke hvem som har gjort det, men min far og mor var ikke i stand til å gjøre dette selv.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alluminiumstak er installert rundt 2010

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke selskapet som har gjort dette, men rundt 2020 ble sikringsskapet erstattet med vippebrytere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Regner med at det var kontrollert noe ifbm bytting til vippebrytere og evt. overgang til fjernstyrt måler?

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyng og Løberg erstattet vannledning fra Olav Kyrresgt til huset i 2024

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innbygging terrasse på 1990 tallet: Kjenner ikke til selskapet som gjorde jobben, men utfra tegningene på Skien kommune kart så ser det godkjent ut.

---

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: Oljetank er så godt som tom nå, men står i kjellerrom

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke registrert dette selv, men det er heller ikke gjort noen undersøkelser for å sjekke?

---

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: Det er en fuktskade i rommet innenfor vaskerom i kjeller. Tror ikke det kommer utenfra, men bare kondens fra radiator inntak, som er litt sperret. Dette kommer fra at vegg er utvidet og at det alltid har stått esker for lagring i området. Det har pleid å være varme på i kjeller samt også avfukter, som kan redusert muligheten for fukt?

---

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

Ja

Beskriv: Ved heftig regn så kan det komme noe vann fra takrenne på terrasse. Denne tar i mot regn fra hovedtak og terrasssetak. Bør rengjøres regelmessig for å unngå at det påvirker stort.

---

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

Eventuell kommentar: Flere sluk er ikke i bruk bla. på fyrrom og vaskerom, så kjenner ikke tilstanden til disse.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank er i fyrrom i boligen

---

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: 24-0238/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
KIM JAMES GUSTAF COWARD	**2026-08-14**

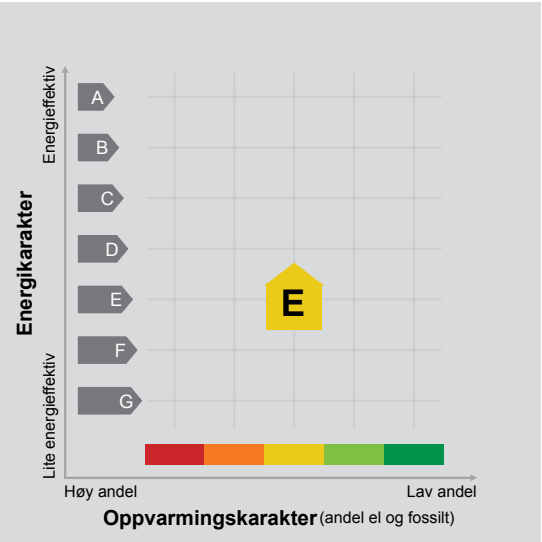
Identifikasjon

KIM JAMES GUSTAF COWARD

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Kyrres gate 18
Postnummer	3722
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2416
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164502619
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55402
Dato	28.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	252
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

ambita

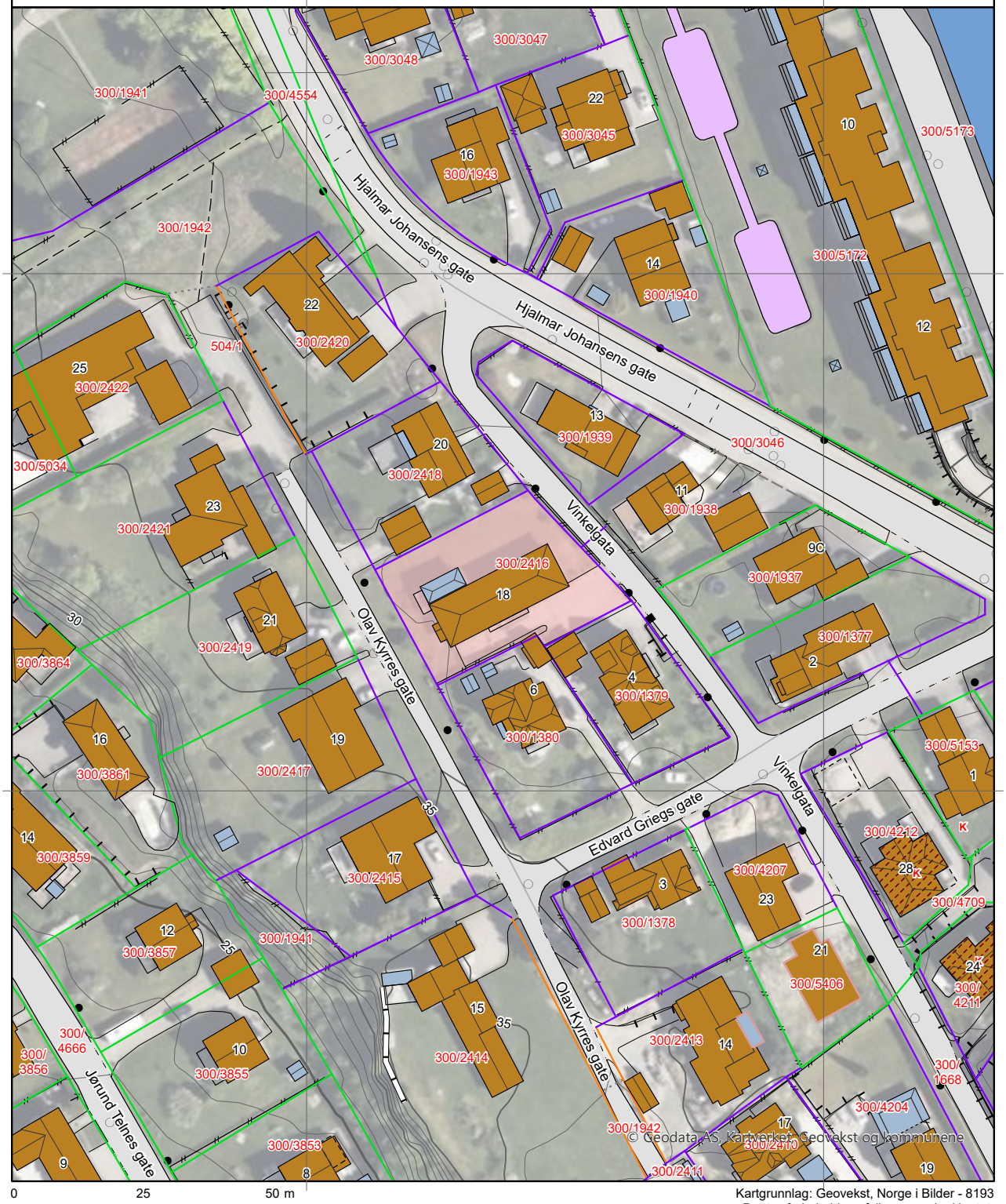
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2416/0/0

Eiendomsgrenser

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

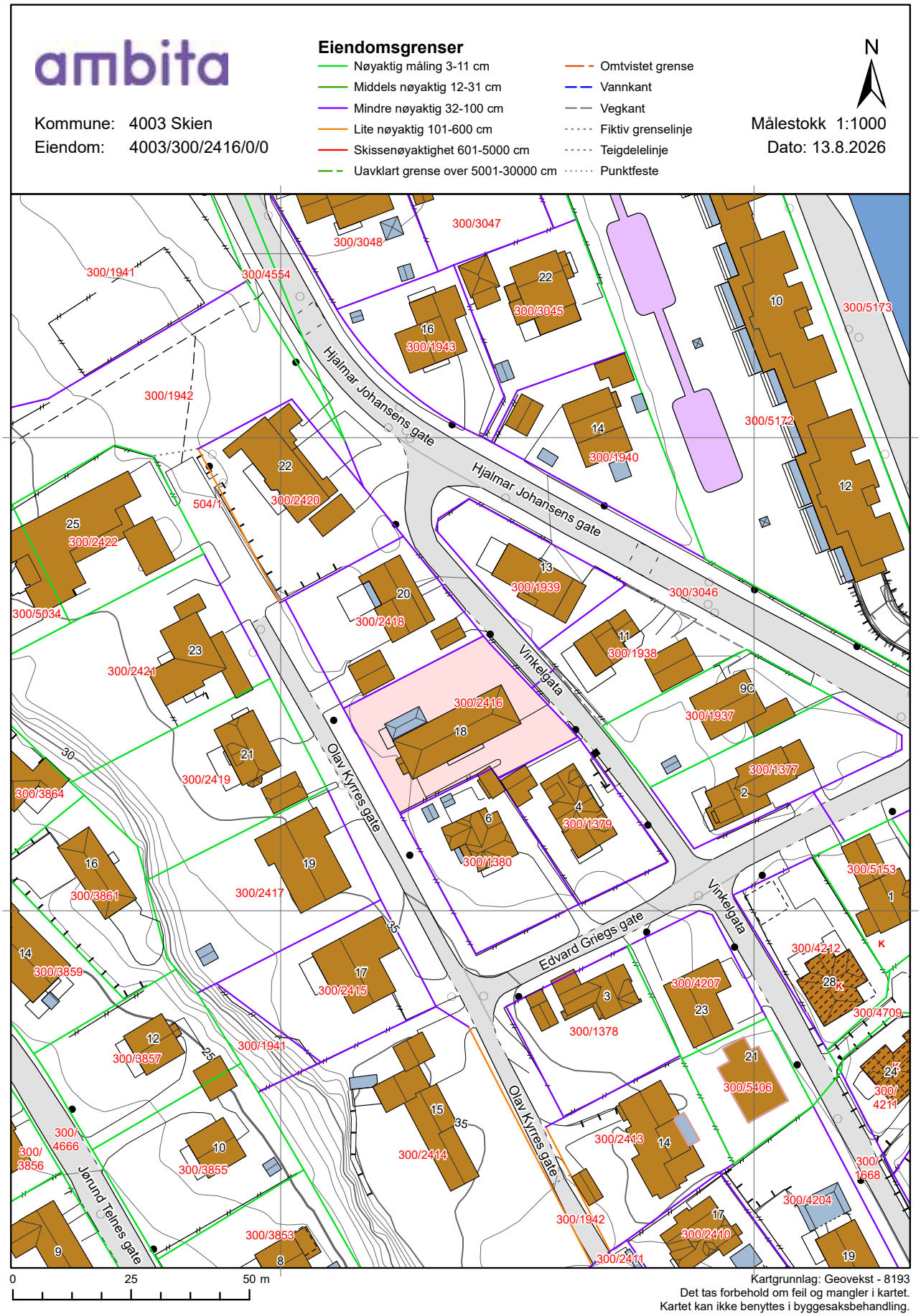
N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.8.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2416/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.8.2026
Hjalmar Johansens gate
Vinkelgata
Olav Kyrres gate
Edvard Griegs gate
Jørund Telnes gate
300/3047
300/3048
300/1941
300/4554
300/3045
300/1943
300/5173
300/1942
300/5172
300/1940
504/1
300/2420
300/2422
300/5034
300/1939
300/3046
300/2418
300/2421
300/1938
300/2416
300/1937
300/2419
300/1377
300/3864
300/1379
300/1380
300/2417
300/3861
300/5153
300/4212
300/3859
300/2415
300/4207
300/1378
300/4709
300/3857
300/5406
300/4211
300/4666
300/3856
300/3855
300/2414
300/2413
300/1668
300/4204
300/3853
300/2410
300/2411
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

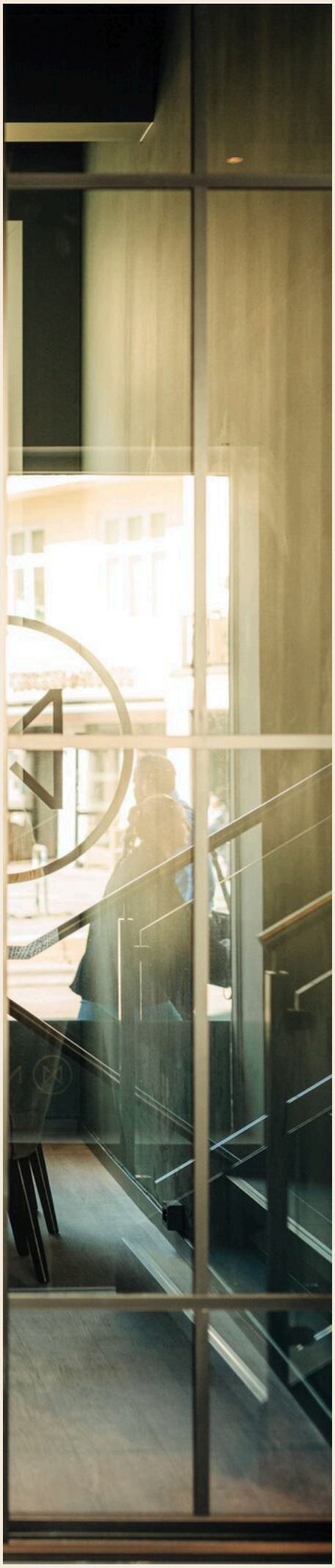


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

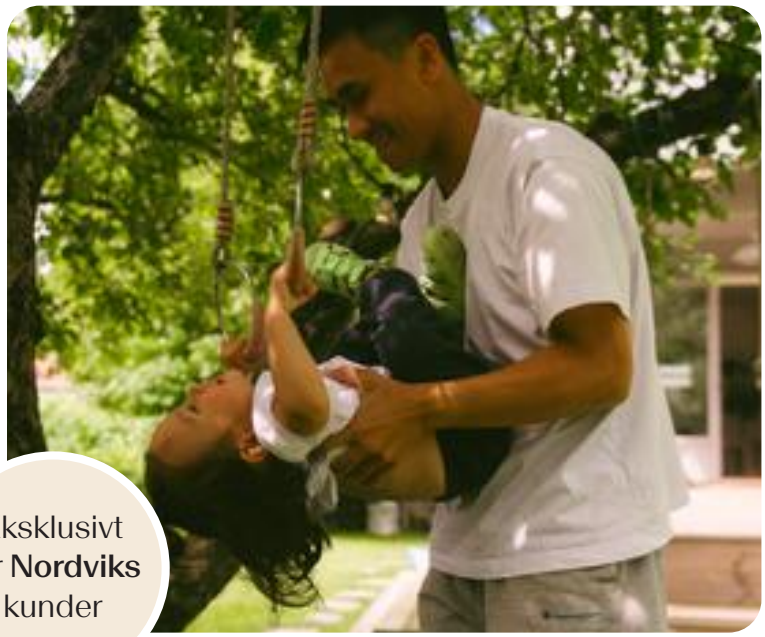


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0238/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olav Kyrres gate 18 3722 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 2416 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jonas Pettersen

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071