NORDVIK

Elsetvegen 6

2 soverom | 175 kvm | Enebolig

Velkommen til

Elsetvegen 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
33	Om boligen
42	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
102	Nabolagsprofil
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik familiebolig med svært gode parkeringsfasiliteter.
Solrik utsiktstomt på 1600m² i naturskjønne omgivelser.

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**82 340,-**
Totalpris	**3 332 340,-**
BRA-i	**175 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en flott og solrik beliggenhet, i landlige og naturskjønne omgivelser på Brekka/Åfoss. Det er kort vei til barneskole og barnehage samt flotte rekreasjonsområder rett utenfor døren. Flere fritidstilbud i nærområdet som bla. idrettsanlegg, fotballbinge, badeplass samt flotte turområder- og badeplass. Frittliggende, stor utsiktstomt på 1600 kvm, pent opparbeidet over to nivåer med gode utviklingsmuligheter. Svært gode parkeringsfasiliteter i 3 garasjer. Boligen fremstår som innholdsrik med gjennomgående gode og funksjonelle rom over to etasjer. Sokkeletasje kan bruksendres i Skien kommune dersom det er ønskelig med flere godkjente soverom. En spennende eiendom med et stort potensiale. Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 106 kvm


































TORYO 1998
TOKYO STYLE
Dali
HOKUSAI






























































allente

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
24-0061/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Elsetvegen 6, 3731 SKIEN
Gnr 216, bnr 489 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Vitae Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
102 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 352 040,- (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
1983

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 175 kvm
BRA-e: 92 kvm
Totalt BRA: 267 kvm
TBA: 76 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 81 kvm. Entrè, hall, 3 soverom (ikke omsøkt/godkjent), bad/vaskerom og bodrom
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 106 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 76 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Dobbel garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm.
Total BRA: 39 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.

Innhold
1. Etasje: Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Underetasje: Entrè, hall, 3 soverom (ikke godkjent/omsøkt) og bad/vaskerom.

Dobbel garasje, integrert enkel garasje og frittstående enkelgarasje.

Standard
Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til entrè og videre adkomst til stor hall, med god plass til garderobeskap. Varmepumpe i hall. Fra hall er det inngang 3 soverom, vaskerom og bodrom, samt trapp opp til boligens hovedetasje.

I boligens hovedetasje er det lys og innbydende stue og spisestue, i vinkel. Stuen og spisestuen fremstår som et sosialt allrom med god romløsning og flere møbleringsalternativ. Store vindusflater gir gode lysforhold og flott utsikt mot landlige omgivelser. Rommet har definerte soner, med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement samt godstoler og spisebord. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkken med plass til langbord. Peis med innsats og varmepumpe sørger for hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Fra stuen er det utgang til terrasse, med videre adkomst til hageområdet.

Kjøkkenet ligger i en sosial åpen løsning mot spisestuen. Innredning med slette fronter på over- og underskap og laminert benkeplate. Det er god oppbevaringsplass i innredning og praktisk arbeidsplass på benkeflater. Integrerte hvitevarer som medfølger: platetopp og komfyr. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, som medfølger. Kjøkkenet er i funksjonell stand. Det er plass til koselig spiseplass ved vinduet.

Boligen inneholder to baderom, ett i hver etasje. Baderommet i hovedetasjen har malte vegger og flis på gulv, med varmekabler. Pen baderomsinnredning med skap og overliggende servant, samt tilhørende veggskap og speil. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet i underetasjen er kombinert bad og vaskerom. Rommet har baderomsplater på vegger og fliser på gulv, med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant, samt tilhørende speil. Romslig dusjhjørne med skillevegg i glassbyggerstein og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet i hovedetasjen har fått TG3, og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Denne flotte familieboligen har 5 soverom, som er fordelt med to soverom i hovedetasjen og tre i underetasjen. Hovedsoverom i boligens hovedetasje har god plass til dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement. Rommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe og har utgang til balkong mot øst. De resterende soverommene er av god størrelse, med plass til seng, kommode og skrivebord. De 3 soverommene i underetasjen er registrert som disponibelt rom, matbod og disponibelt rom. Innredningen av rommene er ikke omsøkt/bruksendret hos Skien kommune. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Det er meget gode oppbevaringsmuligheter i bodrom og garasjer.

Parkering
Det er særdeles gode parkeringsmuligheter i frittstående dobbel garasje, integrert enkel garasje og frittsåtende enkelgarasje. For øvrig gode parkeringsmuligheter i gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. fra tidligere eier: Restaurt bad 1. etg i 2016. Utført av Profil Bygg, Rørleggern AS og Caverion.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Informasjon fra tidligere eier: Delvis oppgradert/fornyet, ny membrand og sluk.

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. Informasjon fra tidligere eier: Nye vindskibeslag, luftehatt og feierstige i 2016. Utført av Fasadeteknikk.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det er ikke oss bekjent drenert rundt huset, men Skien kommune har gravd 'renne' for overvann og byttet drensrør gjennom hage(på utsiden av garasje i 1.etg.). Arbeidet ble utført etter deres arbeid i åsen bak huset.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Informasjon fra tidligere eier: Oppgradering av elektrisk anlegg utført av Caverion og Brødrene Johnsen i 2017. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning montert av Sørvent i 2017. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Informasjon fra tidligere eier: EL-kontroll i 2019.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Circle K- utført av tidligere leietaker.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Sken kommune har utbedret dreneringsrør for vann gjennom innkjørsel etter arbeide utført av de på ås bak(over eiendommen).

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

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Informasjon fra tidligere eier: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning montert av Sørvent i 2017.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Det er sprekk i flis/baderomsgulv på bad i 2.etg. Dette har medført liten vannlekkasje ned til soverom i 1.etg.

Tørket fukt og omfangsrapport utrbeidet av Recover. I forbindelse med skade har Malerbua AS limt våtromsbelegg som midlertidig tetting over skadested.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Fjernet peis som tidligere stod i 1.etg.

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?
Ja. Etter arbeid fra Skien Kommune i åsen bak/over huset ble det identifisert overvann som tidligere ikke gikk ned til huset. I den forbindelse ble det oppdaget fukt på ene soverom nede i 1.etg. Dette ble utbedret innvendig av Belfor AS og utvendig utførte Skien kommune nødvendige tiltak i gårdsplass slik at vann nå går i drensrør.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Kommentar fra forrige eier: Ikke mulig å benytte aircondition på varmepumpe i underetasje da utedel er montert høyere enn innedel.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Foreligger skaderapport gjeldene bad 2.etg. Rapport fra Belfor AS og Recover AS.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Nabovarsel sendt fra Skien kommune. Gjelder oppgradering av hovedvannledning.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Informasjon fra forrige eier: Tinglyst vegrett på veg opp fra eiendommen. Denne vegen er asfaltert og medfører svært lite vedlikehold.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Det er skilt ut tomt som kan medføre innkjøring til evt.ny bebyggelse fra tinglyst vegrett ned til eiendommen. Boligen har vært utleid til privat sektor i vår eieperiode. Vi har ingen inngående kunnskap eller kjennskap til eventuelle, ikke meldte saker fra leietaker.

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

Samsvarserklæring:

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Eneboligen går over to plan og fremstår med oppgradert bad/vaskerom i underetasjen . I hovedetasjen ligger kjøkken, stue og soverom, hvor ett av soverommene har utgang til balkong og bad fra byggeår. Fra stuen er det utgang til terrasse mot sør og vest, som gir gode solforhold. Mer detaljerte beskrivelser av bygningsdeler og konstruksjoner finnes under seksjonen "Konstruksjoner" i rapporten. Tilstandsgrader er satt etter avhendingsloven, NS 3600:2018 og gjeldende forskriftskrav, med mulige avvik knyttet til forskjeller mellom byggeår og dagens standard.

Utvendig
Taktekking av betongstein, enkeltkrummet fra byggeår. Beslag, renner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Bygget har bindingsverksvegger fra byggeåret med stående utvendig kledning (tømmermannskledning). Vindsperre av asfaltpapp. Veggene er isolert etter byggetidens standard, ca.100 mm. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygget sperretak, opplagret på yttervegger og to limtredragere. Undertak av bordkledning. Kaldt loft er etterisolert med 150 mm. totalt 300 mm. isolasjon. Malte trevinduer med 2-lags glass på soverommene i underetasjen og på badet, samt på soverommene i 1. etasje. Overflatebehandlet trevindu med 2-lags glass fra byggeår. Fastkarmvindu med 1-lags glass i trapp, hvor ett av vinduene har blyglass. Inngangsdør med 2-lags glass i små ruter, sidefelt med små glassruter i 2-lags glass. Terrassedører i 1. etasje er av tre, med henholdsvis ca. 50 % og 70 % 2-lags glass. Terrassen er oppført med bjelkelag opplagt på drager i front med søylepunkter til grunn mot øst. Bjelkelag over garasje mot sør. Terrasse på mark mot vest er fundamentert ned mot grunn. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiler.

Innvendig
Underetasje: Vindfang: Belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Bad: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater på vegger, malt panel i himling med innfelte downlights. Trappehall: Belegg på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Soverom 1: Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling. Soverom 2: Laminat på gulv, malt panel på vegger (MDF), malt panelplater i himling (MDF). Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegg og pusset betong, panel i himling. Bod: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt betong, panel i himling. Sikringsskap. Soverom 3: Laminat på gulv, malt panelplater på vegg (MDF), overflatebehandlet panel i himling. Hobbyrom: Laminat på gulv, malt panelplater på vegg (MDF), overflatebehandlet panel i himling. 1. etasje: Trappegang:

Lakkert heltregulv (gran), malt panel på vegger, himlingsplater (Takess) i himling. Stue: Lakkert heltregulv (gran), malt tapet på vegger, himlingsplater av takess. Kjøkken: Lakkert heltregulv (gran), malt tapet på vegger, himlingsplater av takess. Soverom 4: Laminat på gulv, malt panel på vegger (MDF), malt panel i himling (MDF). Stor skyvedørsgarderobe, utgang til balkong. Soverom 5: Laminat på gulv, malt panelplater på vegg (MDF), malt panel i himling. Etasjeskiller av tre 1. etasje. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard). Elementpipe forseilet med teglstein innvendig og over tak, lukket peis i første etasje stue. Rom under terreng har gulv med laminat og belegg. Malte
panelplater MDF på vegger og malt panel. Hulltaking er foretatt på soverom mot nord vest og hobbyrom. Lakkert tretrapp fra byggeår.
Malte fyllingsdører montert i opprinnelige dørkarmer

Antall TG 2 er 21 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, øvrige vinduer, innvendige overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, pipe og ildsted, rom under terreng, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, septiktank, overflater og innredning på kjøkken, avtrekk på kjøkken, sluk/membran/tettesjikt på bad/vaskerom og ventilasjon på bad/vaskerom.

Antall TG 3 er 4 stykk og gjelder vinduer på tilstøtende garasje, balkonger/terrasser/rom under balkonger, bad 1. etasje og overflater vegger og himling bad/vaskerom.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Oppvaskmaskin og kjøleskap 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
E - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe i stue og hall. Peis med innsats i stue. Varmekabler i gulv på bad.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 583,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, tilsyn avløpsanlegg, slamavskiller, renovasjon og feieravgift.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 000 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 000 000,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 22644638

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 606 kvm (Eiertomt)
Flott, frittliggende utsiktstomt, med skrående terreng mot øst. Tomten ligger tilbaketrukket og fritt i terrenget med praktfull utsikt og begrenset innsyn. Eiendommen er på hele 1 606 kvm og er pent opparbeidet med hageområde og gruset gårdsplass. Her bor man skjermet til i naturskjønne og idylliske omgivelser. Tomten er rikt beplantet med diverse prydbusker, prydtrær og blomsterbed, samt naturlig vegetasjon i tomtegrenser. Eiendommen har særdeles gode solforhold som kan nytes fra morgen til kveld. Fra stuen er det utgang til stor terrasse som strekker seg fra syd til vest. Fra terrasse og gårdsplass er det videre adkomst til hageområdet. Hovedsoverom har utgang til hyggelig balkong mot øst. Tomten fremstår som meget barne- og hundevennlig, med god plass til lek og aktiviteter. Det er svært gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje, integrert enkel garasje, frittstående garasje og gårdsplass. Det gjøres oppmerksom på at fradelt tomt på sydsiden av eiendommen ikke medfølger. Eiendommen har et stort utviklingspotensial.

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man RV36 i retning Geiteryggen/Seljord. Ta første avkjørsel i rundkjøring etter flyplassen, og følg vegen rett frem. Ta etter hvert til høyre, inn til Åfoss/Elsetvegen. Ta så første vei til høyre, og eiendommen ligger på venstre side innerst i blindvei. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en landlig og solrik beliggenhet, i blindvei, på Brekka/Åfoss. Stor tomt opparbeidet over to nivå med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barneskole og barnehage samt flotte rekreasjonsområder rett utenfor døren. Flere fritidstilbud i nærområdet som bla. Idrettsanlegg, fotballbinge, ungdomsklubb, badeplass samt flotte turområder- og badeplass. Nærmeste nabo er Brekka gård, som har åpen gård flere ganger i året og arrangementer ved høytider. For øvrig kort vei til dagligvareforretning og bussforbindelse til Skien sentrum.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Åfoss barnehage 1.7 km
Maurtua Skien barnehage 1.7 km
Maribakkane barnehage 2.2 km

Skoler:
Åfoss barneskole 1.7 km
Gimsøy skole (skolekrets) 3.3 km
Mæla ungdomsskole 5.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole 5.1 km
Hjalmar Johansen vgs 4.7km
Skien videregående skole 3.8 km

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

Offentlige forhold

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

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

Det foreligger ferdigattest for traktorgarasje, datert 29.01.1980.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegniner, men disse stemmer ikke med dagens bruk. De 3 soverommene i underetasjen er registrert som disponibelt rom, matbod og disponibelt rom. Innredningen av rommene er ikke omsøkt/bruksendret hos Skien kommune. Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Eiendommen har slamavskiller. Adkomst over privat vei, tilhørende gnr/bnr 216/3. Det foreligger tinglyst veirett fra eiendommen og frem til offentlig vei. Eier plikter å delta forholdsmessig til kostnader ved vedlikehold av veien.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bevaring naturmiljø, flomfare, hensyn landskap, LNRF areal for nødvendige tiltak for landruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag- Nåværende, spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.02.2024.

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

15.11.2013 - Dokumentnr: 993899 - Bestemmelse om veg
Eiendommen gnr/bnr 216/489 i Skien kommune gis med dette veirett over gnr/bnr 216/3 fram til offentlig vei.
Eiendommen gnr/bnr 216/489 i Skien kommune gis med dette rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr/bnr 216/3.

26.11.2013 - Dokumentnr: 1025354 - Bestemmelse iflg. skjøte
Eiendommen gnr. 216, bnr. 489 i Skien har rettighet til adkomstveg og rett til å anlegge nye og vedlikeholde eksisterende vannledninger, kloakkledninger med tilhørende spredegrøfter/sandfiltergrøfter samt å fremføre kommunikasjonsledninger til TV, Internett o.l. Eier av eiendommen plikter å delta forholdsmessig til kostnader ved vedlikehold av veg.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 216/3 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Fast provisjon: kr. 52 500,-
Grunnpakke kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 127 090,- 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 19. mai 2026

Ansvarlig megler
Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Elsetvegen 6 , 3731 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 216, bnr. 489

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1185 **Eiendomsverdi ref nr:** RP6004

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Beathe Gundersen

HONESTA TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen går over to plan og fremstår med oppgradert bad/vaskerom i underetasjen . I hovedetasjen ligger kjøkken, stue og soverom, hvor ett av soverommene har utgang til balkong og bad fra byggeår . Fra stuen er det utgang til terrasse mot sør og vest, som gir gode solforhold . Mer detaljerte beskrivelser av bygningsdeler og konstruksjoner finnes under seksjonen "Konstruksjoner" i rapporten .
Tilstandsgrader er satt etter avhendingsloven, NS 3600:2018 og gjeldende forskriftskrav, med mulige avvik knyttet til forskjeller mellom byggeår og dagens standard .

Energikilde:
Oppvarming skjer via panelovner, elektrisk gulvvarme på bad, luft□til□luft varmepumper i stue og trappehall, samt peis med innsats fra byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongstein, enkeltkrummet fra byggeår. Beslag, renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Bygget har bindingsverksvegger fra byggeåret med stående utvendig kledning (tømmermannskledning). Vindsperre av asfaltpapp.
Veggene er isolert etter byggetidens standard, ca.100 mm.
Saltakkonstruksjon oppført med plassbygget sperretak, opplagret på yttervegger og to limtredragere. Undertak av bordkledning. Kaldt loft er etterisolert med 150 mm. totalt 300 mm. isolasjon.

Malte trevinduer med 2-lags glass på soverommene i underetasjen og på badet, samt på soverommene i 1. etasje. Overflatebehandlet trevindu med 2-lags glass fra byggeår. Fastkarmvindu med 1-lags glass i trapp, hvor ett av vinduene har blyglass.
Inngangsdør med 2-lags glass i små ruter, sidefelt med små glassruter i 2-lags glass. Terrassedører i 1. etasje er av tre, med henholdsvis ca. 50 % og 70 % 2-lags glass.
Terrassen er oppført med bjelkelag opplagt på drager i front med søylepunkter til grunn mot øst. Bjelkelag over garasje mot sør.
Terrasse på mark mot vest er fundamentert ned mot grunn.
Rekkverk av tre med stående rekkverksspiler.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Vindfang: Belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Bad: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater på vegger, malt panel i himling med innfelte downlights.
Trappehall: Belegg på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
Soverom 1: Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv, malt panel på vegger (MDF), malt panelplater i himling (MDF).
Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegg og pusset betong, panel i himling.
Bod: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt betong, panel i himling. Sikringsskap.
Soverom 3: Laminat på gulv, malt panelplater på vegg (MDF), overflatebehandlet panel i himling.
Hobbyrom: Laminat på gulv, malt panelplater på vegg (MDF), overflatebehandlet panel i himling.

1. etasje:
Trappegang: Lakkert heltregulv (gran), malt panel på vegger, himlingsplater (Takess) i himling.
Stue: Lakkert heltregulv (gran), malt tapet på vegger, himlingsplater av Takess.
Kjøkken: Lakkert heltregulv (gran), malt tapet på vegger, himlingsplater av Takess.
Soverom 4: Laminat på gulv, malt panel på vegger (MDF), malt panel i himling (MDF). Stor skyvedørsgarderobe, utgang til balkong.
Soverom 5: Laminat på gulv, malt panelplater på vegg (MDF), malt panel i himling.

Etasjeskiller av tre 1. etasje.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Elementpipe forseilet med teglstein innvendig og over tak, lukket peis i første etasje stue.
Rom under terreng har gulv med laminat og belegg. Malte panelplater MDF på vegger og malt panel.
Hulltaking er foretatt på soverom mot nord vest og hobbyrom.
Lakkert tretrapp fra byggeår.
Malte fyllingsdører montert i opprinnelige dørkarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Baderom i første etasje fra byggeår, med fliser på gulv (30×30 cm), plater på vegg med våtromsmaling og malt trepanel i himling. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet eller tettesjiktet.
Badet er innredet med servantskap, nedsenket servant med ettgreps armatur, dusjkabinett og frittstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom Underetasje:
Badet er oppgradert i senere tid. Ved vurdering av de monterte innretningene anslås oppgraderings tidspunktet til 2016. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon.
Veggene på baderommet er kledd med baderomsplater. Himlingen består av malt panel med innfelte downlights.
Fliser på gulv, 30×30 cm, og mosaikkfliser i dusjsonen. Elektrisk gulvvarme er installert. Fall fra dør (topp membran) til topp slukrist i dusj er 40 mm. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Badet har sluk av plast med ukjent alder. Smøremembran over sluket ble registrert.
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige dører, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Vanntilførsel til installasjonene er via åpen rørføring på vegg, av kobber.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte, glatte heltre fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Komfyrvakt er montert over platetoppen. Fuktsikkert materiale er montert over kjøkkenbenken. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Mekanisk avtrekk over platetopp med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Stoppekranen er plassert på badet i underetasjen.
Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert.
Balansert ventilasjon kombinert med naturlig ventilering.
Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi er plassert under trappen i underetasjen.
Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi, produksjonsår 2013, er plassert i stuen i første etasje.
Varmtvannstank plassert på gulv med sluk. Tanken er fast tilkoblet og har et volum på cirka 300 liter.
230V anlegg, sikringsskap er plassert på bod i underetasjen, oppgradert med automatsikringer i 2013.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Etter byggeårets standard er det vanlig å bruke drensrør av plast og grunnmursplast, som fuktsikring mot grunnmur, som skille mellom vegg og drenerende masser.
Grunnmur av lettklinkerblokker med stripefundament av betong.
Forstøtningsmur av betongstein mot sør.
Terrenget faller mot boligen fra vest mot øst. Det er etablert grøft i tomtegrense, for bortledning av overflatevann og eventuelt grunnvann.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger for vann, er fra det offentlige og er fra boligens byggeår. Avløpsrør går ut til egen septiktank, ingen avvik ble registrert.

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

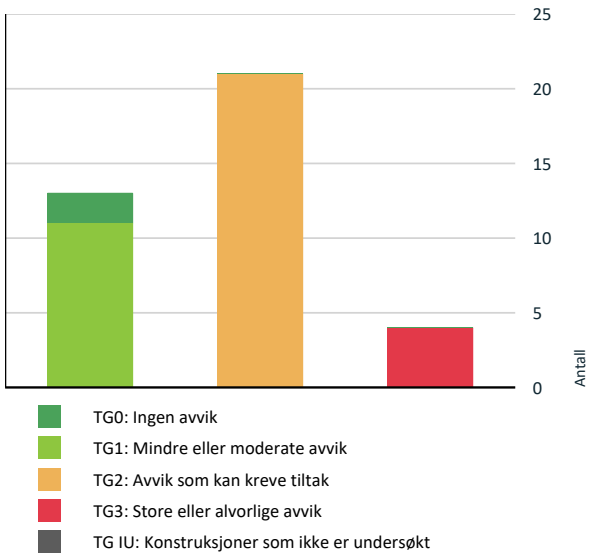
I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

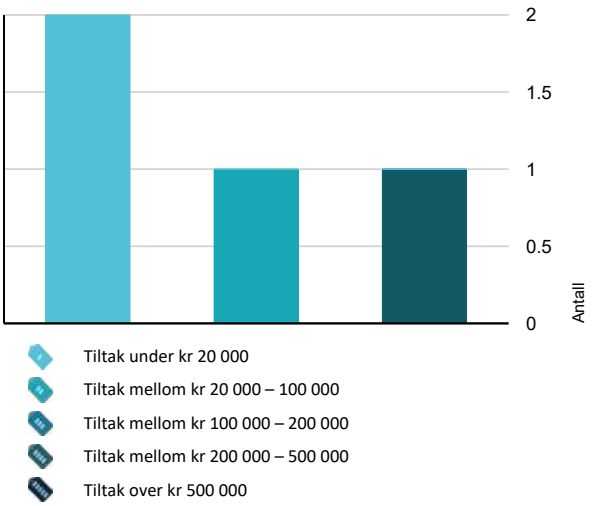
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.
Salget er av en bolig som har vært undr utleige, selger har derfor ikk bebod boligen og har ikke førstehåndskunnskap til boligen.

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: lettskyet oppholdsvær, tilskyende mot formiddagen med regn, 8 til 13 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 > Vinduer - Tilstøtende garasje Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er to kjellervinduer mot sør på garasjen. Vinduene fremstår som værslitte, og ett av vinduene har sprukne glassruter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er registrert noe fukt på innredningen i garasjen. Det har ikke vært mulig å kontrollere tettesjiktet nærmere, da tilkomst ikke var mulig under befaringen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til fuktproblemet.

Det er påvist værslitt trekonstruksjon og stedvis råteskader i rekvekkskonstruksjonen. Rekkverket må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er skade i gulvet som har punktert tettesjiktet og forårsaket lekkasje ned til underliggende rom. Skaden er utbedret gjennom forsikring, og det foreligger rapport på dette.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet, og badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.

Vinduet er plassert i våtsone i henhold til gjeldende forskrift § 13-15.

Baderomsgulvet fremstår som flatt, og lekkasjevann vil ikke renne til sluk før det oppstår vannspeil. Det er målt cirka 6 mm. fall fra dør til sluk sentralt på gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det mangler tetningsfuge mellom baderomsplatene og aluminiumskinnen mot gulvet. Dette har medført skader utenfor dusjsone.
Det mangler også fuge inne i dusjen. På grunn av skadepotensialet settes angitt tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sløyfer og lekter er festet med spiker som viser tegn til begynnende rust. Alder på tettesjiktet og rust på innestående materialer medfører økt risiko for lekkasjer over tid, basert på erfaring med denne typen taktekking.

Det er stedvis noe avskalling av overflatebehandlingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe deformasjon på nedløpet ved sammenspleising, trolig som følge av frostsprengning i kombinasjon med vinkler på vannføringen.
Det er også tegn til avskalling av overflatebeskyttelse på pipebeslag, takrenner og skvettbeslag (mellom sperrene og takrenne).

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget og nøyaktig lokalisering av råteskadene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr. Det er observert ekskrementer fra mus på isolasjonen på loftet. Dette bør undersøkes nærmere.
Adkomstveier bør tettes, og feller bør settes opp.

Utvendig > Vinduer - Øvrige vindu Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Belistning/kledning er ført ned til vannbrett, hvor det på enkelte vinduer har oppstått et kapillært oppsug, som har forårsaket punktvis råte i treverket ved disse vinduene.

Vinduene er utvendig værslitte og har slitte innvendige og utvendige pakninger. Det er økt risiko for punktering av glassene i tiden som kommer. Dette vil igjen redusere energitettheten.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen har vært benyttet til utleie, noe som ofte medfører økt slitasje på overflater. Dette er synlig enkelte steder i boligen.

Baderomsgulvet i 1. etasje har skader. I tillegg har underliggende soverom et åpent felt i himlingen, etter en vannlekkasje (se vedlagt rapport).

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 27 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.
På soverom nordøst registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor.
Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen på soverom mot nordvest er 9,0 %, noe som indikerer tørre forhold. På hobbyrom ble det målt 18,7 %, som er over anbefalt maksimal verdi, og det er derfor fare for utvikling av sopp og forråtnelse.

Det ble observert svakt utslag på vegg i gang mot pusset lettklinker.

Alder på utvendig fuktsikring eller kapillært oppsug fra gulv (det var ikke vanlig å benytte diffusjonssperre mellom gulv og grunn før sent på 1980-tallet), er de vanligste årsakene til målte verdier over 15 %, i utlektede kjellervegger.

Ifølge selger har det vært tilfeller hvor vann er blitt presset mot yttervegg i 2025, da kommunen utbedret/bygget ut vanntårn for området. Endringene ble varslet kommunen, og det ble utført grøfting og bortledning av overflatevann (kilde: selgers representant).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra det balanserte ventilasjonsanlegget på badene i boligen.
Ventilasjonsanlegget bør få service, da det er avvik på avtrekket fra badene. Filter bør også byttes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Innsiden av grunnmuren (garasje og åpen vegg i gang) har misfarging.

Det er stedvis registrert avskalling av overflatebehandling.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Ledningene er nedgravde og utgjør skjulte konstruksjoner. Tilstandsgraden er vurdert basert på anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Betongtanker er robuste og tåler både jordtrykk og temperatursvingninger godt. Normal levetid: 20–40 år, mulig levetid ved god kvalitet og vedlikehold: 50+ år (Kilde: engineerfix.com).

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen fremstår som slitt og preget av langvarig bruk, men er funksjonell per dags dato.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Effekten på avtrekket er redusert og bør undersøkes nærmere.
Det kan være behov for normalt vedlikehold.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Membranen i sluket er ikke klemt under klemringen, noe som skyldes slukets alder.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Balansert ventilasjon er kombinert med mekanisk avtrekk. Det anbefales service og oppgradering av avtrekksforholdene for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongstein, enkeltkrummet fra byggeår. Tettesjikt av asfaltpapp, sløyfer og lekter av tre. Taket er besiktiget fra taket. Betongsteinen er blitt overflatebehandlet, ukjent når. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sløyfer og lekter er festet med spiker som viser tegn til begynnende rust. Alder på tettesjiktet og rust på innestående materialer medfører økt risiko for lekkasjer over tid, basert på erfaring med denne typen taktekking.

Det er stedvis noe avskalling av overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, dersom tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Rust på spiker og avskalling av overflatebehandling bør utbedres for å redusere risikoen for ytterligere skade og forlenge takets levetid.





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe deformasjon på nedløpet ved sammenspleising, trolig som følge av frostsprengning i kombinasjon med vinkler på vannføringen.
Det er også tegn til avskalling av overflatebeskyttelse på pipebeslag, takrenner og skvettbeslag (mellom sperrene og takrenne).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Deformasjon på nedløpet og avskalling av overflatebeskyttelse, bør utbedres for å forhindre lekkasjer og videre forringelse av materialene.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader på byggets konstruksjoner.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget har bindingsverksvegger fra byggeåret med stående utvendig kledning (tømmermannskledning). Vindsperre av asfaltpapp. Veggene er isolert etter byggetidens standard, ca. 100 mm. Veggkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med kniv eller tilsvarende, på tilfeldige steder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget og nøyaktig lokalisering av råteskadene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre uttørking av fukt og redusere risiko for råtesopp og muggvekst.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råteskader, som kan spre seg til tilstøtende kledning og underliggende veggkonstruksjon.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget og nøyaktig lokalisering av råteskadene, spesielt rundt belistning ved vinduer og nederst på enkelte kledningsbord mot grunnmur. Utskiftning må påregnes.

For å redusere boligens energitap anbefales det å etterisolere og vurdere utskifting av eldre vinduer, i forbindelse med utskifting av skadet kledning, som et langsiktig tiltak.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygget sperretak, opplagret på yttervegger og to limtredragere. Undertak av bordkledning. Taket/kaldloftet er luftet med ventiler i gavlvegg og ved takfot (overgang mellom yttervegg og tak). Det er registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side av innvendig himling. Konstruksjonen er etterisolert med 150 mm. totalt 300 mm. isolasjon. Tilkomst til kaldloftet er via nedfellbar stige, i trappegang 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr. Det er observert ekskrementer fra mus på isolasjonen på loftet. Dette bør undersøkes nærmere. Adkomstveier bør tettes, og feller bør settes opp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å begrense adkomsten for skadedyr (mus og eventuelt veps) på kaldloftet, herunder tetting av mulige adkomstveier og utplassering av feller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på isolasjon og trekonstruksjoner, samt mulig forringelse av inneklimaet.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen er luftet med ventiler og ved overgang yttervegg og taksperre.



Ekskrementer etter mus.



Diffusjonssperre mellom kald og varm side sett fra kaldtloft.

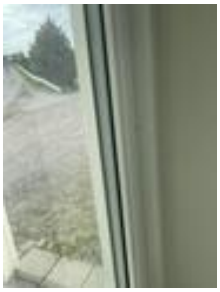
TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass på soverommene i underetasjen og på badet, samt på soverommene i 1. etasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 Vinduer - Øvrige vindu

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatebehandlet trevindu med 2-lags glass fra byggeår. Fastkarmvindu med 1-lags glass i trapp, hvor ett av vinduene har blyglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Belistning/kledning er ført ned til vannbrett, hvor det på enkelte vinduer har oppstått et kapillært oppsug, som har forårsaket punktvis råte i treverket ved disse vinduene.

Vinduene er utvendig værslitte og har slitte innvendige og utvendige pakninger. Det er økt risiko for punktering av glassene i tiden som kommer. Dette vil igjen redusere energitettheten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre råteskader og sprekker i treverket, samt forbedre innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktopptak og skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrengning, ytterligere råteskader og redusert levetid på vinduene (se også kommentar under yttervegger).







TG 3 Vinduer - Tilstøtende garasje

Beskrivelse

Garasjevindu med 2-lags glass og malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er to kjellervinduer mot sør på garasjen. Vinduene fremstår som værslitte, og ett av vinduene har sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduene eller glassrutene må skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for vanninntrenging, varmetap og eventuelle personskader fra knust glass.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med 2-lags glass i små ruter, sidefelt med små glassruter i 2-lags glass, samt kodelås på døren.

Terrassedører i 1. etasje er av tre, med henholdsvis ca. 50 % og 70 % 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført med bjelkelag opplagt på drager i front med søylepunkter til grunn mot øst. Bjelkelag over garasje mot sør, med tettesjikt av papp. Terrasse på mark mot vest er fundamentert ned mot grunn. Bjelkelag av konstruksjonsvirke, gulvbord av impregnert terrassebord. Rekkverk av tre med stående rekkverksspiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er registrert noe fukt på innredningen i garasjen. Det har ikke vært mulig å kontrollere tettesjiktet nærmere, da tilkomst ikke var mulig under befaringen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til fuktproblemet.

Det er påvist værslitt trekonstruksjon og stedvis råteskader i rekvekkskonstruksjonen. Rekkverket må utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut for å hindre videre forringelse og opprettholde sikkerheten.

Tettesjiktet over garasjen bør utbedres. Det anbefales å isolere utvendig mellom støpt garasjetak og tettesjiktet med XPS mark isolasjon eller tilsvarende trykkfast materiale, for å redusere risiko for kondens og fuktproblemer i garasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre i tilknytning til terrasse. Alder er ukjent.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:
Vindfang: Belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Bad: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater på vegger, malt panel i himling med innfelte downlights.
Trappehall: Belegg på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
Soverom 1: Parkett på gulv, malt panel på vegger, malt panel i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv, malt panel på vegger (MDF), malt panelplater i himling (MDF).
Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegg og pusset betong, panel i himling.
Bod: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt betong, panel i himling. Sikringsskap.
Soverom 3: Laminat på gulv, malt panelplater på vegg (MDF), overflatebehandlet panel i himling.
Hobbyrom: Laminat på gulv, malt panelplater på vegg (MDF), overflatebehandlet panel i himling.

1. etasje:
Trappegang: Lakkert heltregulv (gran), malt panel på vegger, himlingsplater (Takess) i himling.
Stue: Lakkert heltregulv (gran), malt tapet på vegger, himlingsplater av Takess.
Kjøkken: Lakkert heltregulv (gran), malt tapet på vegger, himlingsplater av Takess.
Soverom 4: Laminat på gulv, malt panel på vegger (MDF), malt panel i himling (MDF). Stor skyvedørsgarderobe, utgang til balkong.
Soverom 5: Laminat på gulv, malt panelplater på vegg (MDF), malt panel i himling.

Normal bruksslitasje

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen har vært benyttet til utleie, noe som ofte medfører økt slitasje på overflater. Dette er synlig enkelte steder i boligen.

Baderomsgulvet i 1. etasje har skader. I tillegg har underliggende soverom et åpent felt i himlingen, etter en vannlekkasje (se vedlagt rapport).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og redusere risiko for ytterligere slitasje eller skader.

Skader på baderomsgulvet i 1. etasje bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen (se bemerkninger og tilstandsvurdering under våtrom 1. etasje).

Det åpne feltet i himlingen på underliggende soverom etter vannlekkasje må utbedres for å unngå fare for fuktskader, mugg og redusert inneklima.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre 1. etasje er etasjeskiller målt med laser.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Underetasjen av betong mot grunn er ikke kontrollert ved denne befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 27 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.
På soverom nordøst registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Konsekvensen av høydeforskjeller er hovedsakelig estetisk og kan påvirke brukervennlighet, men det medfører normalt ingen umiddelbar risiko for konstruksjonens bæreevne.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe forseilet med teglstein innvendig og over tak, lukket peis i første etasje stue.
Sotluke i trappehall underetasje.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke/feieluke i underetasjen, da eksisterende belegg ikke er et godkjent ubrennbart materiale. Manglende ildfast plate øker risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv med laminat og belegg. Malte panelplater MDF på vegger og malt panel.
Hulltaking er foretatt på soverom mot nord vest og hobbyrom.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng, med 73 mm. hullbor.
På trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen soverom mot nord vest er 9,0%, som indikerer tørre forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor.
Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen på soverom mot nordvest er 9,0 %, noe som indikerer tørre forhold. På hobbyrom ble det målt 18,7 %, som er over anbefalt maksimal verdi, og det er derfor fare for utvikling av sopp og forråtnelse.

Det ble observert svakt utslag på vegg i gang mot pusset lettklinker.

Alder på utvendig fuktsikring eller kapillært oppsug fra gulv (det var ikke vanlig å benytte diffusjonssperre mellom gulv og grunn før sent på 1980-tallet), er de vanligste årsakene til målte verdier over 15 %, i utlektede kjellervegger.

Ifølge selger har det vært tilfeller hvor vann er blitt presset mot yttervegg i 2025, da kommunen utbedret/bygget ut vanntårn for området. Endringene ble varslet kommunen, og det ble utført grøfting og bortledning av overflatevann (kilde: selgers representant).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å holde fuktforholdene så lave som mulig ved å sørge for god ventilasjon, jevn temperatur og eventuelt bruk av avfukter i rom uten tilstrekkelig ventilasjon.

Videre bør det vurderes ytterligere undersøkelser og tiltak for å redusere fuktinnholdet i trekonstruksjonene, spesielt i hobbyrommet hvor det er målt forhøyede verdier.

Konsekvensen av forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjoner er økt risiko for soppangrep og forråtnelse, noe som kan føre til skader på bygningen og dårligere inneklima.

Forholdene er også synlige i tilbygget garasje på åpen pusset yttervegg. Garasjen må ventileres bedre, se også kommentar under "balkonger/terrasser".

Tilstandsrapport



Soverom mot nord vest



Hobbyrom

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trappen har ikke montert håndløper. Normal bruksslitasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører montert i opprinnelige dørkarmer. Ukjent alder på dørbladene. Normal bruksslitasje.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom i første etasje fra byggeår, med fliser på gulv (30×30 cm), plater på vegg med våtromsmaling og malt trepanel i himling. Badet og tettesjikt er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet eller tettesjiktet.

Badet er innredet med servantskap, nedsenket servant med ettgreps armatur, dusjkabinett og frittstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

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

Det er skade i gulvet som har punktert tettesjiktet og forårsaket lekkasje ned til underliggende rom. Skaden er utbedret gjennom forsikring, og det foreligger rapport på dette.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet, og badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.

Vinduet er plassert i våtsone i henhold til gjeldende forskrift § 13-15.

Baderomsgulvet fremstår som flatt, og lekkasjevann vil ikke renne til sluk før det oppstår vannspeil. Det er målt cirka 6 mm. fall fra dør til sluk sentralt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skader i gulvet og våtrommets alder tilsier at badet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å sikre at utførelsen er i henhold til gjeldende krav.

Manglende fall på gulvet og plassering av vindu i våtsone, medfører økt risiko for vannskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere fuktskader og kostbare reparasjoner.

Nyere innredning kan eventuelt gjenbrukes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk sentralt i rommet. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Sluk av plast, umulig/usikker membran i sluk under dusjkabinett.

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.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er oppgradert i senere tid. Ved vurdering av de monterte innretningene anslås oppgraderings tidspunktet til 2016. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Basert på installasjoner i rommet

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på baderommet er kledd med baderomsplater. Himlingen består av malt panel med innfelte downlights.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det mangler tetningsfuge mellom baderomsplatene og aluminiumskinnen mot gulvet. Dette har medført skader utenfor dusjsone.
Det mangler også fuge inne i dusjen. På grunn av skadepotensialet settes angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tetningsfuge mellom baderomsplater og aluminiumskinnen mot gulvet, samt fuge inne i dusjsone, for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Manglende fuging har allerede ført til fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere skadeutvikling, sopp- og råteproblematikk, samt kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Det mangler fuge mellom baderomsplater og aluminiumskinnen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv, 30×30 cm, og mosaikkfliser i dusjsonen. Elektrisk gulvvarme er installert. Fall fra dør (topp membran) til topp slukrist i dusj er 40 mm. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk av plast med ukjent alder. Smøremembran over sluket ble registrert, men utførelsen av smøremembranen er ukjent.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Membranen i sluket er ikke klemt under klemringen, noe som skyldes slukets alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer, spesielt i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut, og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes eller utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



eldre sluk av plast



Gjennomføring på gulv i dusj, avløpsvann fra servant

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige dører, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vanntilførsel til installasjonene er via åpen rørføring på vegg, av kobber.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen. Det er ikke tilstrekkelig spalte under døren, som sikrer god tilførsel av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Balansert ventilasjon er kombinert med mekanisk avtrekk. Det anbefales service og oppgradering av avtrekksforholdene for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.
Manglende tilluftsventilering kan over tid føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og soppdannelse, særlig på steder med utilstrekkelig luftgjennomstrømning.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra soverom mot servant.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Produkybeskrivelser på andre installasjoner.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte, glatte heltre fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er

nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Komfyrvakt er montert over platetoppen. Fuktsikkert materiale er montert over kjøkkenbenken. 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 påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen fremstår som slitt og preget av langvarig bruk, men er funksjonell per dags dato.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da kjøkkenet fungerer som det skal i dag.
På grunn av alder og slitasje bør det likevel vurderes oppgradering for å oppnå et bedre estetisk inntrykk og for å redusere risikoen for ytterligere forringelse over tid.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over platetopp med avtrekk ut. Funksjonstest med papir viste redusert avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Effekten på avtrekket er redusert og bør undersøkes nærmere.
Det kan være behov for normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Effekten på avtrekket bør undersøkes nærmere. Nødvendig vedlikehold eller utbedring bør utføres, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Redusert avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Stoppekranen er plassert på badet i underetasjen, den er funksjonell og fungerer som tiltenkt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dette vil medføre tiltak ved behov.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko, dersom det skulle oppstå et rørbrudd. Konsekvensen kan være vannlekkasje med påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner og dårligere innemiljø.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad i underetasjen og fra vask på kjøkkenet. I forbindelse med oppgradering av badet i underetasjen er avløpet oppgradert. Det foreligger ikke annen informasjon eller dokumentasjon om andre tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskiftning av rør for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon kombinert med naturlig ventilering med spalter i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra det balanserte ventilasjonsanlegget på badene i boligen. Ventilasjonsanlegget bør få service, da det er avvik på avtrekket fra badene. Filter bør også byttes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør få service for å utbedre avvik på avtrekket fra badene, og filter bør byttes for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport





Service og filterbytte må utføres på balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi er plassert under trappen i underetasjen.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år.
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.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmesentral - 1.etasje

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi, produksjonsår 2013, er plassert i stuen i første etasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert på gulv med sluk. Tanken er fast tilkoblet og har et volum på cirka 300 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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

230V anlegg, sikringsskap er plassert på bod i underetasjen, oppgradert med automatsikringer i 2013.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Selger har ikke bebodd boligen, har ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har ikke kjennskap til drift.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av redusert informasjon og dokumentasjon på anlegget, og det ble registrert noe nedsatt innfesting av kabler på bod i underetasjen anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Etter byggeårets standard er det vanlig å bruke drensrør av plast og grunnmursplast, som fuktsikring mot grunnmur, som skille mellom vegg og drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av drenering og fuktsikring, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker med stripefundament av betong, som var mest vanlig på byggetidspunktet. Fundamentet er plassert over fjell og løsmasser av grus og singel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Innsiden av grunnmuren (garasje og åpen vegg i gang) har misfarging.

Det er stedvis registrert avskalling av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfarging og avskalling av overflatebehandling, på innsiden av grunnmuren.

Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og svekket bæreevne.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongstein mot sør, oppført i 2025 ved grøfting av hage i regi av kommunen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget faller mot boligen fra vest mot øst. Det er etablert grøft i tomtegrense, for bortledning av overflatevann og eventuelt grunnvann. I perioder med snøsmelting og mye nedbør, vil grøftens funksjon være spesielt viktig for boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det er spesielt viktig å være oppmerksom på forholdene og jevnlig vurdere behov for fuktsikring og drenering.

Noe fall mot grunnmur kan føre til vannansamlinger og økt risiko for fuktskader på bygningsmassen, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger for vann, er fra det offentlige og er fra boligens byggeår. Avløpsrør går ut til egen septiktank, ingen avvik ble registrert. Septiktanken er ikke videre besiktiget og posisjon er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

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

Ledningene er nedgravde og utgjør skjulte konstruksjoner. Tilstandsgraden er vurdert basert på anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller driftsstans, som kan medføre behov for omfattende reparasjoner eller utskifting av ledninger.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er ikke besiktiget grunnet manglende påvisning. Det er ukjent hvilket materiale septiktanken er oppført med. Det foreligger ingen dokumentasjon på om gråvannet går til spredegrøft, eller til kommunalt ledningsnett.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Betongtanker er robuste og tåler både jordtrykk og temperatursvingninger godt. Normal levetid: 20–40 år, mulig levetid ved god kvalitet og vedlikehold: 50+ år (Kilde: engineerfix.com).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Septiktanker utsettes for konsentrert kjemisk påvirkning, noe som kan redusere levetiden. Vanlige årsaker til tidlig svikt inkluderer dårlig installasjon, surt jordsmonn, høyt grunnvannsnivå, manglende vedlikehold og røtterskader.

Dersom det blir aktuelt, kan det komme pålegg fra kommunen om tilkobling til offentlig avløp.

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

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon:
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Tiltak må vurderes og utføres basert på måleresultatene, for å redusere risiko for helseskader som følge av radoneksponering.

Rekkverkshøyde:
Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men tilfredsstiller kravene fra byggetiden. Ved oppgradering av balkong eller innglassing må gjeldende forskriftskrav følges, for å sikre tilstrekkelig personsikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det bør etableres rekkverk på utvendig trapp for bedre brukervennlighet, spesielt for eldre og barn.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør utbedres, for å redusere risiko for fall og personskade.

Bygninger på eiendommen

Garasje 1



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard, hvor enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og vesentlige mangler. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen har et bruksareal på ca. 28 m² og en takhøyde på om lag 2,22 meter. I tillegg finnes en separat bod på ca. 15 m², med egen inngangsdør samt. adkomst også fra garasjedelen. Bygget er oppført med støpt gulv og ringmur av lettklinkerblokker, pusset på både inn- og utside. Mot vest er det full vegghøyde, og fasaden mot sør har en kort støttemur. Veggene er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel, mens ytterveggen mot nord i garasjedelen har liggende kledning.

Takkonstruksjonen består av plassbygde W-takstoler med bordkledd undertak, pappsjikt og utvendig tekking av enkeltkrummet betongstein. Takrenner, beslag og nedløp er utført i plastbelagt stål. Det er registrert at gavlveggen mot sør ikke er kledd, og at det mangler enkelte taknedløp. Det er også observert noe riss og sprekker i gulvet. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport, eldre dør med glassfelt samt vindu mot nord.

Det må påregnes generelt vedlikehold. Gjenstående arbeider bør ferdigstilles for å oppnå normal funksjon og standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje 2



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard, hvor enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen har et bruksareal på ca. 39 m² og fremstår som en romslig bygning med åpent garasjerom og stor takhøyde, noe som gir god plass til større kjøretøy, som for eksempel mindre lastebil eller traktor. Bygget er oppført med støpt plate på mark og yttervegger av bindingsverk, kledd med stående tømmermannspanel. Takkonstruksjonen består av et selvbærende sperretak, opplagret på yttervegger med hanebjelke og laskede skjøter.

Garasjen er utstyrt med en stor leddport i stål, ca. 5,30 meter bred, to eldre vinduer mot øst og en inngangsdør på vestsiden. Taket er tekket med stålplater, og takrenner er utført i pulverlakkert stål. Det er installert én utvendig og to innvendige billadere.

Bygningen fremstår med behov for normalt vedlikehold. Det er registrert antydning til råte i vindskiene mot sør, og vinduene har oppnådd høy alder med redusert funksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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	94			94	76
Underetasje	81	25		106	
SUM	**175**	**25**			**76**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, gang, bad/vaskerom, bod, soverom 3, hobbyrom	Garasje	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er endringer på bruk av rom i underetasjen i forhold til utgitte tegninger før befaring. Endring i bruk fra boder; disponible rom og mat lager/bod krever bruksendring.

Garasje 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje enkel	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Innvendig himlingshøyde er ca 2,22 meter.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Garasje 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4003 SKIEN	216	489		0	1606.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elsetvegen 6

Hjemmelshaver
Vitae Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med flott utsikt i rolige og landlige omgivelser. Gangavstand til de fleste fasiliteter på Åfoss, og flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 16.6.2016 avsatt til: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Eiet tomt på 1 606,20 m². Opparbeidet lett skrånende tomt med plen, prydbusker, bed, terrasse og naturtomt. Gruset i gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst vegrett på veg opp fra eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	22644638			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Skaderapport	16.03.2026	Bad 1. etasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RP6004

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mats Uverud Nyegaard	9578-5999-4-1249992	2026-04-13 14:40:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elsetvegen 6, 3731 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Vitae Eiendom AS v/ Mats Nyegaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22644638
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Restaurt bad 1. etg i 2016. Utført av Profil Bygg, Rørleggern AS og Caverion

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier: Delvis oppgradert/fornyet, ny membrand og sluk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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: Informasjon fra tidligere eier: Nye vindskibeslag, luftehatt og feierstige i 2016. Utført av Fasadeteknikk.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke oss bekjent drenert rundt huset, men Skien kommune har gravd 'renne' for overvann og byttet drensrør gjennom hage(på utsiden av garasje i 1.etg.). Arbeidet ble utført etter deres arbeid i åsen bak huset.

---

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: Informasjon fra tidligere eier: Oppgradering av elektrisk anlegg utført av Caverion og Brødrene Johnsen i 2017. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning montert av Sørvent i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Informasjon fra tidligere eier: EL-kontroll i 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Circle K- utført av tidligere leietaker

---

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: Sken kommune har utbedret dreneringsrør for vann gjennom innkjørsel etter arbeide utført av de på ås bak(over eiendommen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Ja

Beskriv: Septik

---

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

Ja

Beskriv: Informasjon fra tidligere eier: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning montert av Sørvent i 2017.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er sprekk i flis/baderomsgulv på bad i 2.etg. Dette har medført liten vannlekkasje ned til soverom i 1.etg. Tørket fukt og omfangsrapport utrbeidet av Recover. I forbindelse med skade har Malerbua AS limt våtromsbelegg som midlertidig tetting over skadested.

---

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

Ja

Beskriv: Fjernet peis som tidligere stod i 1.etg.

---

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: Etter arbeid fra Skien Kommune i åsen bak/over huset ble det identifisert overvann som tidligere ikke gikk ned til huset. I den forbindelse ble det oppdaget fukt på ene soverom nede i 1.etg. Dette ble utbedret innvendig av Belfor AS og utvendig utførte Skien kommune nødvendige tiltak i gårdsplass slik at vann nå går i drensrør.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Ja

Beskriv: Kommentar fra forrige eier: Ikke mulig å benytte aircondition på varmepumpe i underetasje da utedel er montert høyere enn innedel.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger skaderapport gjeldene bad 2.etg. Rapport fra Belfor AS og Recover AS

---

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nabovarsel sendt fra Skien kommune. Gjelder oppgradering av hovedvannledning.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Eventuell kommentar: Tilleginformasjon: På bondegård lenger nede er det noen ganger pr. år arrangementer av type 'åpen bondegård'.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Informasjon fra forrige eier: Tinglyst vegrett på veg opp fra eiendommen. Denne vegen er asfaltert og medfører svrt lite vedlikehold.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er skilt ut tomt som kan medføre innkjøring til evt.ny bebyggelse fra tinglyst vegrett ned til eiendommen. Boligen har vært utleid til privat sektor i vår eieperiode. Vi har ingen inngående kunnskap eller kjennskap til eventuelle, ikke meldte saker fra leietaker.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 24-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mats Uverud Nyegaard	**2026-04-13**

Identifikasjon

Mats Uverud Nyegaard

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/216/489/0/0

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

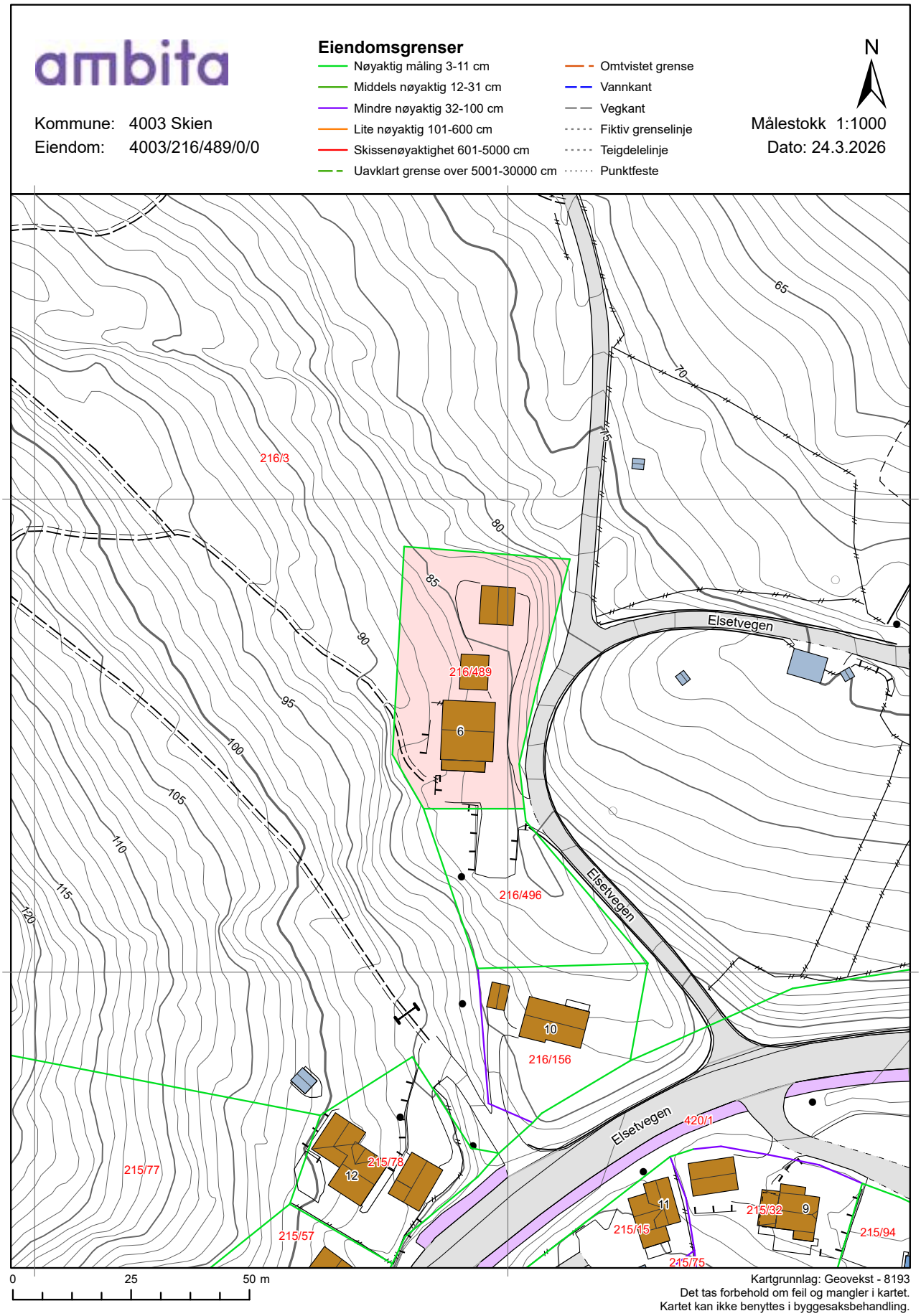
N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.3.2026



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: 4003/216/489/0/0
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: 24.3.2026
216/3
216/489
6
216/496
10
216/156
12
215/78
215/77
215/57
11
215/15
215/32
9
215/94
215/75
420/1
Elsetvegen
Elsetvegen
Elsetvegen
65
70
75
80
85
90
95
100
105
110
115
120
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

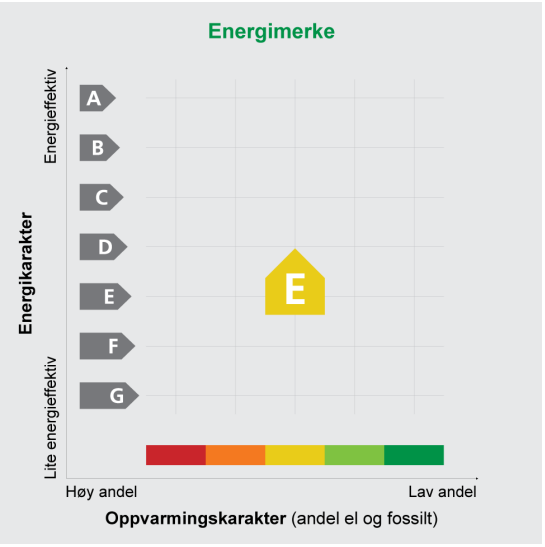
Tegnforklaring



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Elsetvegen 6
Postnr	3731
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	489
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	117783057
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1098896
Dato	17.02.2020



Innmeldt av	Morten Danielsen

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 20 748 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 933 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

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)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Elsetvegen 6
Postnr/Sted: 3731 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 17.02.2020 17:23:40
Energimerkenummer: A2020-1098896
Ansvarlig for energiattesten: Morten Danielsen
Energimerking er utført av: Morten Danielsen

Gnr: 216
Bnr: 489
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 117783057

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Elsetvegen 6

Nabolaget Åfoss-Åsen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Åfoss skole (1-7 kl.) 241 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	7 min 3.3 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	10 min 5.1 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	12 min 5.7 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	6 min 4.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	8 min 3.8 km

Offentlig transport

Brekka Linje P6	5 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

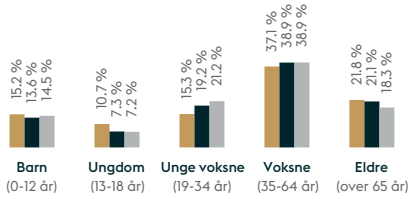
Barnehager

Åfoss barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 1.7 km
Maurtua Skien barnehage (0-5 å... 176 barn	3 min 1.7 km
Maribakkane barnehage (0-5 år) 109 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Coop Prix Åfoss	20 min
Rema 1000 Moflata	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åfoss-Åsen	656	265
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Sportsplassen aktivitetsanlegg	11 min
Åfoss stadion	20 min
SATS Klosterøya	8 min
HEIA Treningssenter	7 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 94/100



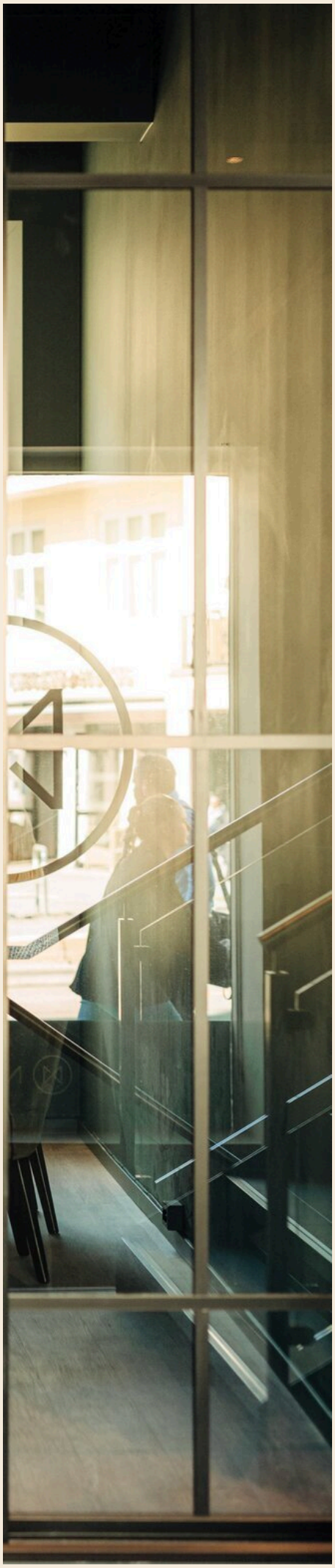
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

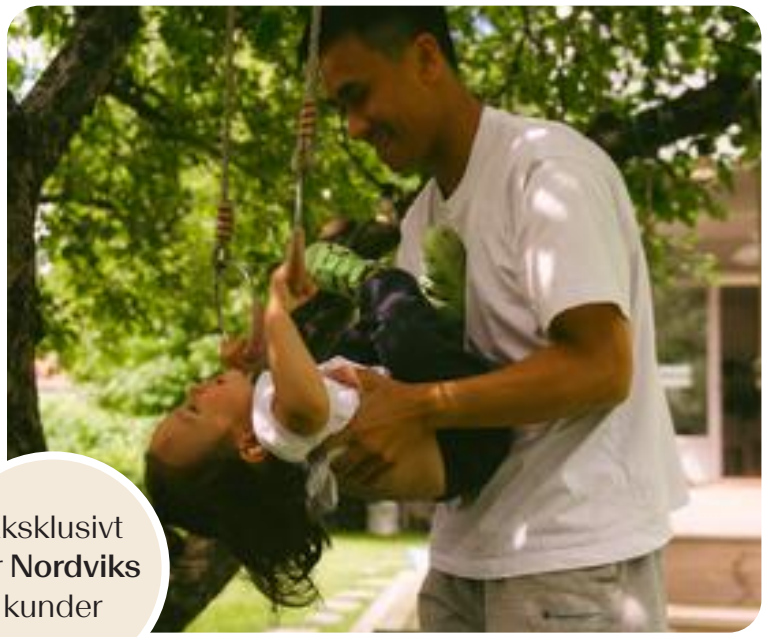


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elsetvegen 6 3731 SKIEN
Matrikkel: Gnr 216, bnr 489 (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:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776