NORDVIK

Grøtsundvegen 11

3 soverom | 127 kvm | Enebolig



Velkommen til

Grøtsundvegen 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
84	Vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Pen og vedlikeholdt enebolig i rolig- og barnevennlig område.
Kort vei til dagligvare og bussforbindelser. Solrik tomt.

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**82 340,-**
Totalpris	**3 332 340,-**
BRA-i	**127 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Grøtsundvegen 11!

Dette er en pen enebolig som de senere år blitt oppgradert med blant annet nymalte overflater innvendig, ny vedovn, nytt sikringsskap, montert elbil lader og drenert i 2024. Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje og utvidelse av veranda*.

Det er utsikt til Telemarkskanalen. Her går M/S Henrik Ibsen og M/S Victoria rett på nedsiden. Solrik og skjermet uteplass. Det er gangavstand til bussholdeplass, samt gang og sykkelvei til sentrum av Skotfoss med skole, barnehage og dagligvareforretning. I nærområdet har man Kulturstien, samt fine turløyper i Dalsbygda, Fantekjerringkollen, Åletjern og Gulsetmarka. Det er ca. 4 km til Skien sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud, samt STHF, Herkules, Skien Fritidspark og Kjørbekk handelsområdet.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 66 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm












































BBQ











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
24-0141/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grøtsundvegen 11, 3720 SKIEN
Gnr 283, bnr 718 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Joachim Gulløy Larsen Austad

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
1975

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 127 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 136 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 34 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Underetasje: Entré, trapperom/gang, 3 soverom, baderom, vaskerom, toalettrom og bodrom.
Hovedetasje: Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, kontor, gang og utvendig bod.

Veranda med adkomst fra stuen mot syd og veranda med adkomst fra gang, mot nord.

Standard
Velholdt enebolig med pent opparbeidet uteområde og solrik tomt. Boligen har de senere år blitt oppgradert med blant annet nymalte overflater innvendig, ny vedovn, nytt sikringsskap, montert elbillader, nye fliser og overflater på soverommene og entré, samt. drenert i 2024.

Fra en hyggelig adkomst og delvis overbygd inngangsparti kommer du inn i boligens entré. Entréen er innbydende og har fliser med varme i gulv, samt spilevegg med ledstriper. Her er det plass til knaggrekke og skohylle. Fra entréen kommer du videre inn i gangen med trappeoppgang til 2. etasje og toalett, vaskerom og bad på venstre hånd. 3 soverom på venstre side.

Soverom I er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Rikelig med oppbevaringsplass i praktiske garderobeskap. Soverommene har laminat på gulv, tapet på vegger og takess i himling.

Soverom II og III er også av god størrelse, og har god plass til 150 cm seng eller barneseng og øvrige soveromsmøbler. Soverommene har laminat på gulv, tapet på vegger og takess i himling.

Vaskerommet er romslig og har belegg med varme i gulv, malte overflater på vegger og behandlet panel i himling. Vaskerommet inneholder vaskemaskin, skyllekum, bereder, stoppekran og naturlig avtrekk. Videre kommer du til et bodrom som i dag brukes som et verksted. Her er det malte overflater på gulv, malte overflater på vegger og behandlet panel i himling.

Badet inneholder dusjkabinett, mekanisk avtrekk, gulvstående toalett og servant med servantskap. Samt overliggende speil med belysning. God lagringsplass i skuffer og skap. Det er i tillegg toalett i tilstøtende rom. Det er flis på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Hovedetasjen:

Stor stue med god plass til sofagruppe og TV-møbler. Åpen løsning med spisestuen. Store vinduer gir fint med lys i rommet. Varmepumpe og ny vedovn med glassfelt sørger for god oppvarming og hyggelig stemning. Nyere verandadør og utgang til en stor veranda. Her kan man nyte sene sommerkvelder.

Innholdsrikt kjøkken, integrerte hvitevarer og oppvaskkum. Kjøkkenet har takhøy innredning med lett profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er rikelig med både arbeidsplass, og oppbevaringsplass i underskap/skuffer og overskap. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som mikroovn og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Belegg på gulv, laminatplaster på vegg over benk og tapet på vegger. Takess i himling.

Lagringsplass i innvendig bod, bod ved inngangsparti i hovedetasjen.

Parkering
Parkering i asfaltert og gruset gårdsplass. Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje til venstre for inngangsparti, og tegninger for utvidelse av veranda*. Se vedlagte tegninger og konferer megler for mer informasjon.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er boret nytt hull i pipa i stua ifm ny peis. Da det ikke var lov til å bruke samme pipehull ettersom det er leca pipe.
- Det er utført gravearbeider på eiendommen, utført av Evensen Graveservice AS i 2024.
- El-vis elektro har byttet sikringsskap og litt annet elektrisk. Myhra Geir Aut Elinstallatør AS Har byttet elektrisk i stue og 2 sov.
- Installert elbillader i 2025, av El-Vis elektro.
- Murt opp til åpen bod og terrasse bak huset. Samt breddet innkjørsel og gravd ut foran huset av GS hogst og maskin as.
- Det er godkjent fra kommunen med samtykke fra nabo (nr 9) at det kan bygges garasje på tomtegrense med noe utstikk til nabo. Samt godkjent for å utvide veranda foran huset.
- Parafintank fjernet i 2024. Gravd opp av Evensen graveservice as.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 07.01.2026

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Enebolig fra 1975 over to plan, med tre soverom i underetasjen. Underetasjen er oppført i lettklinkerblokker med pusset inn- og utside. 1. etasje har bindingsverksvegger kledd med stående tømmermannspanel. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med pappshingel. Flere konstruksjonsdeler bærer preg av alder og byggeår, det må påregnes videre oppgraderinger over tid. Boligen har oppgraderte vinduer og dører i 1. etasje og delvis i underetasjen. Utvendig drenering ble fornyet i 2024. Innvendige overflater fremstår som moderne og tidsriktige.

Det foreligger byggetillatelse og godkjente tegninger for oppføring av garasje/uthus. Tomten er utgravd og tiltaket kan igangsettes. Igangsettingstillatelse (IG) ble gitt 10.03.2025, med gyldighet i tre år fra vedtaksdato.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad, toalett, vaskerom, soverom og trappegang i underetasjen
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig
Taktekking av pappshingel. Takrenner og taknedløp er av plast. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra bygget. Isolert med mineralull. Takkonstruksjonen består av fritt opplagte taksperrer, opplagret på yttervegg og bærende limtredragere. Det er to limtredragere på hver side av mønet. Det er kun et lite loft med tilkomst fra bod. Hovedsoverom underetasje vindu og fastkarmvindu i 1. etasje, er med 3- lags glass. Vinduene på kjøkken og spisestue i 1. etasje, er med 2-lags glass malte tre karmer, toppsving. Terrassedør i underetasje soverom, dør av tre ca. 50 % 3-lags glass. Terrassedøren i stue 1. etasje, dør av malt tre ca. 70 % 3-lags glass. Hovedinngangsdør har felt inn 2-lags smårutet glass. Terrassen mot sør- og vestsiden har ukjent alder, er opplagret på limtredragere i front og festet til yttervegg. Bjelkelaget er av tre, og gulvet består av splittet tregulv. Rekkverket er av tre, mens rekkverket mot vest er av glass.

Innvendig
Boligen har gjennomgående moderne og velholdte overflater som gir et helhetlig og ryddig inntrykk. Underetasjen kombinerer praktiske materialer som fliser, laminat og belegg med mer påkostede detaljer som eikespiler og integrert belysning i entreen. Oppholdsrommene har lyse, malte flater og gulvvarme som bidrar til god komfort. Våtrommene er utført med robuste og fuktbestandige løsninger som fliser, belegg og baderomsplater, mens tekniske rom har enkle og funksjonelle overflater tilpasset bruken. I første etasje videreføres et tidløst uttrykk med laminat i oppholdsrom og belegg i kjøkken og gang. Vegger og himlinger består av malte plater, malt tapet eller panel, noe som gir et rent og harmonisk preg. Samlet sett fremstår overflatene som praktiske, moderne og lettstelte Boligen er oppført med bjelkelag av tre i 1. etasje og støpt plate mot grunn i underetasjen. Elementpipe av lettklinkerstein fra bygård med sotluke i underetasjen. Vedovn i stue i første etasje, vedovnen har glass installert i 2024. Rom under terreng har pusset lettklinkerstein mot grunn, samt utforet vegg av tre på soverom. Gulvet består av pusset betong, med fliser på gulv i toalett og baderom, laminat på soverom. Det er elektrisk gulvvarme på gulv i soverom, bad og toalett som vender mot grunn. Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor. Innvendig lukket trapp med malte vanger fra bygård. Malte, glatte dører med ukjent alder. Dørene er påført utvendige lister og er overflatebehandlet flere ganger.
Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - Underetasje
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Åpning i rekkverk på terrasse mot nord hvor det er planlagt trapp, må provisorisk stenges , grunnet fare for fall spesielt barn og eldre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardinstenger i stuen
- Skap på barnerom

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad, toalett, vaskerom, soverom og trappegang i underetasjen
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 285,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiertilsyn.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 4500,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 950,- pr mnd.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 860 065,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 440 259,- pr. 2025
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 7386061

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av TV via parabol fra Allente.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 570 kvm (Eiertomt)
Meget flott og solrik eiendomstomt med pent opparbeidet plen. Asfaltert gårdsplass og biloppstillingsplass. Tomten er beplantet med blomsterbed, prydbusker, hekk og naturlig vegetasjon som strekker seg ut til tomtegrenser. Eiendommen grenser til friområde mot nordøst.

Adkomst
Fra Skien sentrum, kjør opp på prinsessegata og ta til venstre inn på hesselbergs gate, følg deretter vegen over falkum bru, og ta til venstre på skotfossvegen. Følg skotfossvegen frem til du tar av på grøtsundvegen, kjør videre på denne vegen og boligen vil ligge på venstre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne boligen har en tilbaketrukket beliggenhet i godt etablert boligfelt på Grøtsund på Skotfoss. Det er kort vei til dagligvarebutikk, barneskole, barnehage, idrettsplass, buss m.m. I nærområdet har man idylliske friområder og badeplass ved Telemarkskanalen samt flotte rekreasjonsområder ved bl.a. Løveid sluser og

"Kulturstien" som er en handikap-vennlig tursti med grillplasser osv. Området er svært naturskjønt, og her er det kort avstand til Norsjø med flotte badeplasser, og man har Telemarkskanalen som strekker seg forbi området.

Det er ca. 7,5 km til Skien sentrum.

Mer om området:
https://www.visittelemark.no/skien/ting-a-gjore/skotfoss-en-vandring-i-industrieventyret-p4742313

Kulturstien på Skotfoss:
https://www.skien.kommune.no/globalassets/bdk/kultur/kulturkontoret/85576-skien-skotfoss_1.pdf

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport
- Grøtsund bussholdeplass (Linje P4) 0.3 km
- Skien togstasjon 6km
- Sandefjord lufthavn Torp ca. 55 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Einaren barnehage 1.3km
- Kollmyr barnehage 1.6km
- Skotfoss oppvekstsenter - Barnehage 1.8km

Skoler:
- Kollmyr skole 1.7km
- Skotfoss oppvekstsenter Skole 1.8km (Skolekrets)
- Oasen skole Grenland 3km
- Gulset ungdomsskole 4.4km (Skolekrets)
- Telemark toppidrett ungdomsskole 4.8km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark 4.8km
- Hjalmar Johansen VGS 4.9km

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 midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 23.07.1976. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Rekkverk for inngangstrapp. Husnummerksilt.
- En del planeringsarbeid. Det må anordnes fall fra huset for de planerte masser.

Fjellet på nordsiden av huset må til enhver tid renskes for masser som kan utløse ras på annen måte.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kontor i hovedetasjen er tegnet inn som sportsbod i originale byggetegninger. Det er ikke søkt bruksendring for kontoret og er derfor ikke godkjent for varig opphold.

Veranda som er oppført på baksiden av boligen er ikke søkt om. Oppføring av verandaen er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

* Det foreligger tillatelse fra 10.03.2025 for oppføring av ny garasje og utvidelse av veranda.
Generelle opplysninger/forutsetninger
· Alt avfall fra bygging, rehabilitering og riving skal sorteres og leveres til godkjent avfallsanlegg.
· I byggesøknader etter pbl § 20-4 er tiltakshaver personlig ansvarlig for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i plan- og bygningslovgivningen. Ansvaret omfatter blant annet varsling av naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, søknadens innhold, plassering av tiltaket, og søknad om ferdigattest, jf. SAK10 § 12-1.
· Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Regulerings- og bebyggelsesplan over Kampekastet/Grøtsund, datert 19.1.1972 og er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende, og er en del av kommuneplanen datert, 25.5.2023.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser og/eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 283700 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet er det ingen tinglyste heftelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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

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

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

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

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

Grøtsundvegen 11

Nabolaget Grøtsund/Skotfoss bruk - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	27 min 1.7 km	
Skotfoss oppvekstsenter (1-7 k... 119 elever, 7 klasser	20 min 1.8 km	
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 96 elever, 8 klasser	4 min 3 km	
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	6 min 4.4 km	
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	8 min 4.8 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 4.8 km	
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 4.9 km	

Offentlig transport

Grøtsund Linje P4	3 min 0.3 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	

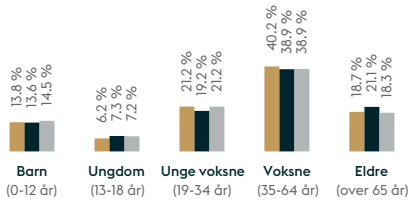
Barnehager

Einaren barnehage (0-5 år) 50 barn	21 min 1.3 km	
Kollmyr barnehage (1-5 år) 58 barn	25 min 1.6 km	
Skotfoss oppvekstsenter (1-5 å... 25 barn	20 min 1.8 km	

Dagligvare

Coop Prix Skotfoss	20 min
Kiwi Myren	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grøtsund/Skotfoss bruk	794	435
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Einaren barnehage - ballbane	22 min
Gulset idrettspark	22 min
SKY Fitness Gulsethallen	27 min
SKY Fitness Skien	8 min

«Kort vei til butikk, lite stykke til byen og organisert miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Grøtsundvegen 11 , 3720 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 283, bnr. 718

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1191 **Eiendomsverdi ref nr:** OF9871

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

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1975 over to plan, med tre soverom i underetasjen. Underetasjen er oppført i lettklinkerblokker med pusset inn- og utside. 1. etasje har bindingsverksvegger kledd med stående tømmermannspanel. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med pappshingel. Flere konstruksjonsdeler bærer preg av alder og byggeår, det må påregnes videre oppgraderinger over tid.
Boligen har oppgraderte vinduer og dører i 1. etasje og delvis i underetasjen. Utvendig drenering ble fornyet i 2024. Innvendige overflater fremstår som moderne og tidsriktige.
Det foreligger byggetillatelse og godkjente tegninger for oppføring av garasje/uthus. Tomten er utgravd og tiltaket kan igangsettes. Igangsettingstillatelse (IG) ble gitt 10.03.2025, med gyldighet i tre år fra vedtaksdato.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad, toalett, vaskerom, soverom og trappegang i underetasjen
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av pappshingel. Takrenner og taknedløp er av plast.
Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra bygget. Isolert med mineralull.
Takkonstruksjonen består av fritt opplagte taksperrer, opplagret på yttervegg og bærende limtredragere. Det er to limtredragere på hver side av mønet. Det er kun et lite loft med tilkomst fra bod.
Hovedsoverom underetasje vindu og fastkarmvindu i 1. etasje, er med 3- lags glass. Vinduene på kjøkken og spisestue i 1. etasje, er med 2-lags glass malte tre karmer, toppsving.
Terrassedør i underetasje soverom, dør av tre ca. 50 % 3-lags glass.
Terrassedøren i stue 1. etasje, dør av malt tre ca. 70 % 3-lags glass.
Hovedinngangsdør har felt inn 2-lags smårutet glass.
Terrassen mot sør- og vestsiden har ukjent alder, er opplagret på limtredragere i front og festet til yttervegg. Bjelkelaget er av tre, og gulvet består av splittet tregulv. Rekkverket er av tre, mens rekkverket mot vest er av glass.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gjennomgående moderne og velholdte overflater som gir et helhetlig og ryddig inntrykk. Underetasjen kombinerer praktiske materialer som fliser, laminat og belegg med mer påkostede detaljer som eikespiler og integrert belysning i entreen. Oppholdsrommene har lyse, malte flater og gulvvarme som bidrar til god komfort. Våtrommene er utført med robuste og fuktbestandige løsninger som fliser, belegg og baderomsplater, mens tekniske rom har enkle og funksjonelle overflater tilpasset bruken.

I første etasje videreføres et tidløst uttrykk med laminat i oppholdsrom og belegg i kjøkken og gang. Vegger og himlinger består av malte plater, malt tapet eller panel, noe som gir et rent og harmonisk preg. Samlet sett fremstår overflatene som praktiske, moderne og lettstelte
Boligen er oppført med bjelkelag av tre i 1. etasje og støpt plate mot grunn i underetasjen.
Elementpipe av lettklinkerstein fra bygård med sotluke i underetasjen.
Vedovn i stue i første etasje, vedovnen har glass installert i 2024.
Rom under terreng har pusset lettklinkerstein mot grunn, samt utforet vegg av tre på soverom. Gulvet består av pusset betong, med fliser på gulv i toalett og baderom, laminat på soverom. Det er elektrisk gulvvarme på gulv i soverom, bad og toalett som vender mot grunn.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor.
Innvendig lukket trapp med malte vanger fra bygård.
Malte, glatte dører med ukjent alder. Dørene er påført utvendige lister og er overflatebehandlet flere ganger.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har ukjent oppføringstid og mangler dokumentasjon.
Badet er utstyrt med servantskap, nedfelt servant med ettgreps betjening av vann, dusjnisje med bevegelige dusjdører og frittstående toalett. Mekanisk avtrekk . Sluket er av plast fra byggeår.

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeåret og oppført med enkel standard.
Vaskerommet har sluk av plast, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor tre av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med flis på gulv og gulvvarme, malte plater med malt tapet på vegger og takplater i himling (Takess).
Innredet med frittstående toalett, servant med enhånds betjening for vann.
Mekanisk avtrekk og spalte under dør for god luftsirkulasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeåret. Stoppekran og trykkventil er plassert på vaskerom.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarm og klaffventiler på yttervegg i underetasjen. Mekanisk avtrekk fra bad og toalett.
Varmepumpe fra Mitsubishi plassert i stue.
Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, plassert på gulv med sluk. Berederen er fra 1975.
230V sikringsskap plassert i utvendig bod i 1. etasje. Oppgradert i senere tid , automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser av komårimert pukk
Det er etablert ny drenering og fuktsikring mot grunnmur, og det er etterfylt med drenerende masser.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundament av betong, som var mye brukt på oppføringstidspunktet.
Gulv støpt plate mot grunn.
Boligen ligger slik til at det er fjell på nordsiden av bygget, ca. 5 til 10 meter fra grunnmuren i hele boligens lengde. For øvrig er det flat grunn mellom fjellet og grunnmuren Det er igangsatt terrengjusteringer på sørsiden av boligen, og det er utarbeidet og fjernet masser på vestsiden, på grunn av planlagt oppføring av garasje.

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

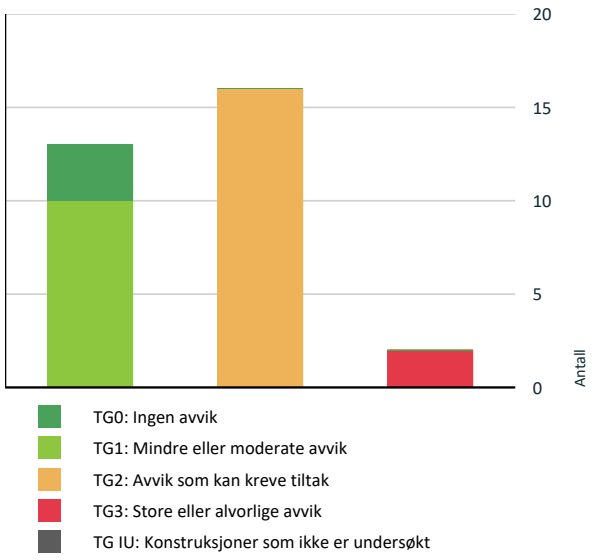
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse fra 03.07.1975. 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).

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

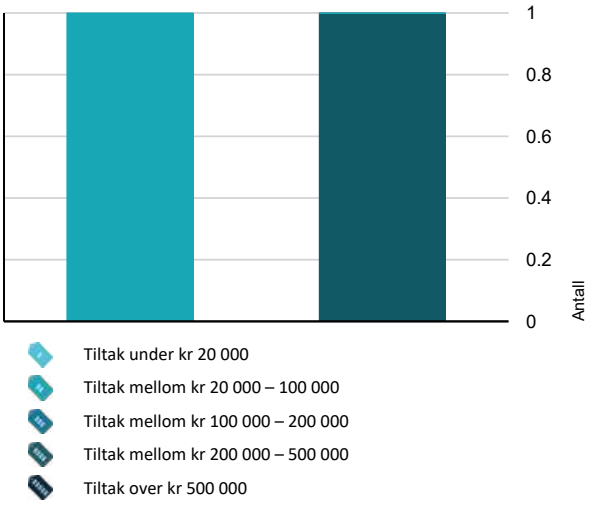
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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 og sol, 11 til 18 grader.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

Det ble ikke observert membran mellom gulv og støp for varmekabler. Løsningen er typisk for begynnelsen av 1990-tallet. Slukløsningen er sluk over sluk.

Det er registrert riss i fliser på gulv foran servant. Gulvet fremstår som flatt, og lekkasjevann vil ikke renne til sluk.

Baderomsplater på veggene er montert som egeninnsats av tidligere eier. Det er ikke registrert forsegling av platenes ender ned mot gulv i dusj og resten av badet. Det mangler tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i vegg. Baderomsplatene er ikke montert etter leverandørens beskrivelse, noe som skaper usikkerhet om tettesjiktet mot bakenforliggende konstruksjon.

Det er registrert svertesopp i innvendige hjørner i dusjnisje. Elastiske fuger mellom gulvflis og sokkelflis har sprekker.

Vindu på badet er plassert i våtsone for dusj.

Det er registrert lukt av fuktighet på baderommet. Dette bør undersøkes nærmere.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Vaskerommet er under oppgradering, og arbeidet er påbegynt. Det må legges nytt tettesjikt/belegg, og dette må føres opp på vegg som sokkel for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekking på én side er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent (kilde: tidligere tilstandsrapport).
Normal brukstid for taktekking med pappshingel er 15–35 år.
Pappshingel har passert 15 år, og det er derfor økt usikkerhet knyttet til tettheten i tiden fremover.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, grunnet pågående arbeid med terreng og drenering. Rørstussene må kobles sammen eller ledes bort fra grunnmur, på annen måte.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner og nedløp. Normal levetid for takrenner og nedløp i plast er 20–30 år.

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 stedvis registrert noe sprekker i kledningen mot endene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

For eldre typer takkonstruksjoner er det ofte mangelfull eller begrenset lufting av konstruksjonen. Dette trenger ikke å medføre problemer per dags dato. For å undersøke dette nærmere, bør det foretas kontroll av takkonstruksjonen også i kald årstid/vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon.

Normalt blir tak av denne typen luftet med spalte mellom isolasjon og undertak på ca. 5 cm, hvor luften går over mønet gjennom luftespalte ved raft (raft er overgangen mellom taksperre og yttervegg). Dette lot seg ikke dokumentere på befaringsdagen grunnet begrenset tilgang til loftet.

Utvendig > Vinduer - Underetasje Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe gjenstående arbeid mellom gulv og terskler.
Overflaten på gulvet i vaskerommet er ikke ferdig utbedret.

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 underetasje:
Ved enkel nivellering av gang, registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet, og ca. 1 mm. over 2 meter.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Underetasjen har begrenset ventilasjon og luftgjennomstrømning.

For rom beregnet for varig opphold bør det etableres ventilasjon, enten ved å montere klaffventiler i yttervegg eller ved å installere mekanisk ventilasjon.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Synlig bruksslitasje

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

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 på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilerings muligheter i 1. etasje, uten å måtte åpne vindu.

Ventileringen av soverom oppfyller ikke gjeldende krav til bruksbehov, da det ikke er tilstrekkelig ventilasjon uten å sette opp vindu (TEK17 § 13-2). Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal, når boenheten/fritidsboligen er bebodd. Ved langvarig fravær kan gjennomsnittlig frisklufttilførsel reduseres (fritidsboliger), jf. TEK17 § 13-2.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

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.

Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av anleggets alder.

Utvendige, nedgravde rør som er over 25 år gis tilsvarende tilstandsgrad.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Åpning i rekkverk på terrasse mot nord hvor det er planlagt trapp, må provisorisk stenges , grunnet fare for fall spesielt barn og eldre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av pappshingel er besiktiget fra taket.

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

Taktekking på én side er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent (kilde: tidligere tilstandsrapport).
Normal brukstid for taktekking med pappshingel er 15–35 år.
Pappshingel har passert 15 år, og det er derfor økt usikkerhet knyttet til tettheten i tiden fremover.

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 i tide.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Det må påregnes at taktekkingen bør skiftes innen 5–8 år.

Endringer i tilstand som medfører avvik, krever omgående tiltak for å unngå vanninntrenging og følgeskader.





TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp er av plast og er besiktiget fra stige og bakke.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
Takstige skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
Takstige av tre, eller takstige som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe, er ikke godkjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, grunnet pågående arbeid med terreng og drenering. Rørstussene må kobles sammen eller ledes bort fra grunnmur, på annen måte.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner og nedløp. Normal levetid for takrenner og nedløp i plast er 20–30 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det må monteres fastmontert stige forbi pipa, festet i bærende konstruksjon, for å sikre godkjent og sikker adkomst for feier.

Overvåk tilstanden på takrenner og nedløp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting bør vurderes for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra bygget, besiktiget fra terrasse og bakkenivå. Det er utført stikkprøvekontroller med kniv eller tilsvarende på tilfeldige steder, for å avdekke eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis registrert noe sprekker i kledningen mot endene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Sprekker i kledningen mot endene bør utbedres for å hindre ytterligere fuktinntrengning og forringelse av kledningen. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for råte og redusert levetid på fasaden.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av fritt opplagte taksperrer, opplagret på yttervegg og bærende limtredragere. Det er to limtredragere på hver side av mønet. Det er kun et lite loft med tilkomst fra bod. Loftet var fylt med personlig rekvisita, slik at kontroll ikke var mulig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

For eldre typer takkonstruksjoner er det ofte mangelfull eller begrenset lufting av konstruksjonen. Dette trenger ikke å medføre problemer per dags dato. For å undersøke dette nærmere, bør det foretas kontroll av takkonstruksjonen også i kald årstid/vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon.

Normalt blir tak av denne typen luftet med spalte mellom isolasjon og undertak på ca. 5 cm, hvor luften går over mønet gjennom luftespalte ved raft (raft er overgangen mellom taksperre og yttervegg). Dette lot seg ikke dokumentere på befaringsdagen grunnet begrenset tilgang til loftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kontroll ved en kaldere årstid for om taket krever bedre ventilering. Ved begrenset lufting vil det kunne dannes is på taket eller snøen kan smelte i visse områder, på grunn av varmegjennomslag.



Spalte for lufting av takkonstruksjonen.



Kaldt loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Hovedsoverom underetasje vindu og fastkarmvindu i 1. etasje, er med 3- lags glass produsert 2020, plassert i ytterveggen mot sør. Vinduene på kjøkken og spisestue i 1. etasje, er med 2-lags glass malte tre karmer, toppsving,, plassert i ytterveggen mot nord. Vinduene er produsert i 2014.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



2020 fastkarm.



2014

TG 2 Vinduer - Underetasje

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket, for å unngå varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer må byttes.









TG 1 Dører

Beskrivelse

Terrassedør i underetasje soverom, dør av tre ca. 50 % 3-lags glass. Terrassedøren i stue 1. etasje, dør av malt tre ca. 70 % 3-lags glass. Hovedinngangsdør har felt inn 2-lags smårutet glass

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen mot sør- og vestsiden har ukjent alder, er opplagret på limtredragere i front og festet til yttervegg. Bjelkelaget er av tre, og gulvet består av splittet tregulv som er overflatebehandlet. Rekkverket er av tre, mens rekkverket mot vest er av glass. Adkomst via terrassedør fra stue.



TG 0 Terrasser - nord

Beskrivelse

Ny terrasse mot nord, oppført med bjelkelag av konstruksjonsvirke, fundamentert ned på grunnmur av betongblokker. Terrassegulv av impregnert tre. Rekkverk i tre er oppført etter gjeldende krav.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:
Entre: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, eikespiler på vegg og eikespiler i himling. Innfelte striper med LED-lys på vegg og i himling.
Trappegang: Laminat på gulv med elektrisk gulvvarme, malte plater på vegg, himlingsplater (Tak-ess).
To soverom: Laminat på gulv med gulvvarme, malte plater på vegg, malt panel i himling (MDF).
Hovedsoverom: Laminat på gulv, elektrisk gulvvarme, malte plater på vegg, malt panel i himling (MDF). Terrassedør.
Vaskerom: Belegg på gulv, elektrisk gulvvarme, malte plater på vegg samt malt pusset lettklinker, malt panel i himling.
Verksted rom: Malt betong på gulv, malt pusset lettklinker på vegger samt malte plater.
Toalett: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, malte plater på vegger, tapet på pusset overflate, tak med himlingsplater (Tak-ess).
Bad: Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, baderomsplater på vegger, tak med himlingsplater (Tak-ess).

1. etasje:
Stue/spisestue: Laminat på gulv, malte plater på vegger, malt panel i himling.
Kontor: Laminat på gulv, malte plater på vegger, malt panel i himling.
Kjøkken: Belegg på gulv, malte plater på vegger, tak med himlingsplater (Tak-ess).
Gang: Belegg på gulv, malt tapet på vegger samt tak med himlingsplater (Tak-ess).

Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe gjenstående arbeid mellom gulv og terskler.
Overflaten på gulvet i vaskerommet er ikke ferdig utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringsarbeid på overflater der det er gjenstående arbeid mellom gulv og terskler, samt på gulvet i vaskerommet hvor overflaten ikke er ferdig utbedret.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukskvalitet, økt slitasje og risiko for fuktskader i overgangene.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med bjelkelag av tre i 1. etasje og støpt plate mot grunn i underetasjen.

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 underetasje:
Ved enkel nivellering av gang, registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet, og ca. 1 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.

De registrerte høydeforskjellene har ingen vesentlig praktisk konsekvens, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe av lettklinkerstein fra bygård med sotluke i underetasjen.
Vedovn i stue i første etasje, vedovnen har glass installert i 2024.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har pusset lettklinkerstein mot grunn, samt utforet vegg av tre på soverom. Gulvet består av pusset betong, med fliser på gulv i toalett og baderom, laminat på soverom. Det er elektrisk gulvvarme på gulv i soverom, bad og toalett som vender mot grunn.

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor.
For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), skal fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 13,5 %, noe som indikerer at verdiene i de innforede veggene ligger nær grenseverdien på 15 %.

Selv om målingen ligger under anbefalt grense, betegnes innforede vegger mot yttervegg, mot grunn som en risikokonstruksjon. Det er derfor viktig at slike konstruksjoner holdes under jevnlig observasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Underetasjen har begrenset ventilasjon og luftgjennomstrømning.

For rom beregnet for varig opphold bør det etableres ventilasjon, enten ved å montere klaffventiler i yttervegg eller ved å installere mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering i underetasjen, for eksempel ved å montere klaffventiler på yttervegg, eller installere mekanisk ventilasjon. Dette vil redusere risikoen for forhøyet fuktighet, som kan føre til mugg- og råteskader, samt dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lukket trapp med malte vanger fra bygård.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte dører med ukjent alder. Dørene er påført utvendige lister og er overflatebehandlet flere ganger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Synlig bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med synlig bruksslitasje, for å opprettholde estetisk standard og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og forringet inntrykk av innemiljøet.





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent oppføringstid og mangler dokumentasjon. Det er avdekket flere mangler, og det anbefales sterkt at badet oppgraderes til dagens krav for å forhindre skader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er utstyrt med servantskap, nedfelt servant med ettgreps betjening av vann, dusjnisje med bevegelige dusjdører og frittstående toalett. Mekanisk avtrekk ble funksjonstestet med papir og fungerte som tiltenkt, på befaringsdagen. Sluket er av plast fra byggeår.
Det ble målt 2 mm. fall fra dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert membran mellom gulv og støp for varmekabler. Løsningen er typisk for begynnelsen av 1990-tallet. Slukløsningen er sluk over sluk.

Det er registrert riss i fliser på gulv foran servant. Gulvet fremstår som flatt, og lekkasjevann vil ikke renne til sluk.

Baderomsplater på veggene er montert som egeninnsats av tidligere eier. Det er ikke registrert forsegling av platenes ender ned mot gulv i dusj og resten av badet. Det mangler tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i vegg. Baderomsplatene er ikke montert etter leverandørens beskrivelse, noe som skaper usikkerhet om tettesjiktet mot bakenforliggende konstruksjon.

Det er registrert svertesopp i innvendige hjørner i dusjnisje. Elastiske fuger mellom gulvflis og sokkelflis har sprekker.

Vindu på badet er plassert i våtsone for dusj.

Det er registrert lukt av fuktighet på baderommet. Dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør også foretas en grundig undersøkelse av årsaken til lukt av fuktighet, da dette kan indikere skjulte fuktskader eller pågående lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra toalett til baderomsgulv. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal trevirket
inneholde mindre enn 20 vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 6,8%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og oppført med enkel standard.
Vaskerommet har sluk av plast, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det er målt fall fra dør til sluk på ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er under oppgradering, og arbeidet er påbegynt. Det må legges nytt tettesjikt/belegg, og dette må føres opp på vegg som sokkel for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende eller feil utførelse kan føre til lekkasjer og betydelige reparasjonskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Fall fra dør til sluk er på 30 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Søk etter fukt er utført i åpen utsparing i vegg for tekniske installasjoner. Målt verdi i tresvill var 10,0%

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor tre av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2012



SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med flis på gulv og gulvvarme, malte plater med malt tapet på vegger og takplater i himling (Takess).
Innredet med frittstående toalett, servant med enhånds betjening for vann.
Mekanisk avtrekk og spalte under dør for god luftsirkulasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeåret. Det er gjort noen utskiftninger i forbindelse med bytte av kjøkken i 2012 (kilde: tidligere tilstandsrapport). Stoppekran og trykkventil er plassert på vaskerom. Funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• 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 vegger og etasjeskillere kan utgjøre en risiko for rørbrudd.

Konsekvensen av rørbrudd kan være vannlekkasje, med påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø.

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Synlige avløpsrør under kjøkkenvask ble skiftet i 2012 ved oppgradering av kjøkkenet.
Det er kun avløpsrørene under kjøkkenbenk, baderom og toalettservantene som ble besiktiget.
Avløpsrørene generelt er skjult i vegg og himling, over vaskerommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom eller kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduskarm og klaffventiler på yttervegg i underetasjen. Mekanisk avtrekk fra bad og toalett.
Boligens ventilasjonsanlegg er vurdert fra byggetidens krav

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilerings muligheter i 1. etasje, uten å måtte åpne vindu.

Ventileringen av soverom oppfyller ikke gjeldende krav til bruksbehov, da det ikke er tilstrekkelig ventilasjon uten å sette opp vindu (TEK17 § 13-2).
Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m³ per time per m² gulvareal, når boenheten/fritidsboligen er bebodd. Ved langvarig fravær kan gjennomsnittlig frisklufttilførsel reduseres (fritidsboliger), jf. TEK17 § 13-2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil eller vindusventil i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende krav.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt luftfuktighet og risiko for kondens, som igjen kan gi opphav til fuktskader, muggsopp og redusert bokomfort.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra Mitsubishi plassert i stue.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer, før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, plassert på gulv med sluk. Berederen er fra 1975.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

En ny varmtvannsbereder vil være mer energieffektiv i bruk, bedre isolert og dermed holde bedre på varmen.

Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er at de kan gå lekk og forårsake vannskader.



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 sikringsskap plassert i utvendig bod i 1. etasje. Oppgradert i senere tid , automatsikringer. Målernummer:0300216

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.
   1975

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det elektriske anlegget ble oppgradert på kjøkken i 2012 av Geir Myhra, AUT. ELEKEROINSTALATØR. samsvarserklæring fremlagt.
   Det ble lagt opp ny 16A kurs ut til varmepumpen i 2019 av Geir Myhra, AUT. ELEKEROINSTALATØR. samsvarserklæring er ikke fremlagt (Kilde: tidligere tilstandsrapport).

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El-vis elektro har byttet sikringsskap og litt annet elektrisk. Myhra Geir Aut Elinstallatør AS Har byttet elektrisk i stue og 2 sov.
   Montert el-billader 2025 - se samsvarserklæringer i boligmappa.no - (Kilde: egenerklæring).

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 Kursfortegnelsen må være tilgjengelig i sikringsskap. En utvidet el- kontroll vil utarbeide kursfortegnelsen.

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 av komprimert pukk.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er etablert ny drenering og fuktsikring mot grunnmur, og det er etterfylt med drenerende masser.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker fundament av betong, som var mye brukt på oppføringstidspunktet.
Gulv støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres for å hindre videre utvikling av riss og redusere risiko for fuktinntrengning, eller svekkelse av konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger slik til at det er fjell på nordsiden av bygget, ca. 5 til 10 meter fra grunnmuren i hele boligens lengde. For øvrig er det flat grunn mellom fjellet og grunnmuren, med mulighet for å etablere fall på 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren, jf. preakseptert løsning i byggeforskriften.

Det anbefales å etablere hjelpegrøft med drenering.

Terrenget på østsiden av boligen faller mot sør.
Det er igangsatt terrengjusteringer på sørsiden av boligen, og det er utarbeidet og fjernet masser på vestsiden på grunn av planlagt oppføring av garasje.

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 bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren, samt vurderes etablering av hjelpegrøft med drenering for å lede vann bort fra bygningen.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett, er fra boligens byggeår. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av anleggets alder.

Utvendige, nedgravde rør som er over 25 år gis tilsvarende tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Åpning i rekkverk på terrasse mot nord hvor det er planlagt trapp, må provisorisk stenges , grunnet fare for fall spesielt barn og eldre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger, da det ikke er foretatt målinger og bygget ikke har radonsperre. Tiltak må vurderes og utføres basert på resultatene av radonmålingene, for å redusere risikoen for helseskader som følge av forhøyede radonnivåer.

Åpningen i rekkverket på terrassen mot nord bør provisorisk stenges snarest, for å hindre fare for fall, spesielt for barn og eldre. Dette tiltaket er viktig for å redusere risikoen for personskade.

Tilstandsrapport



Mangler trapp ned til grunn, åpningen må provisorisk stenges for å forhindre fall.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Verktøybod plassert på nordsiden av boligen. Boden har et areal på ca. 7 m² og er fundamentert direkte på mark. Konstruksjonen består av bindingsverksvegger med stående trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak (fall til to sider) med undertak av rupanel og nyere pappshingel som tekking.

Takrenner er utført i plast. Boden har en enkel inngangsdør, som kan låses med hengelås. Det er montert utvendig belysning på yttervegg, men funksjonen lot seg ikke verifisere på befaringsdagen.

Boden fremstår som godt egnet til sitt formål.

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	64	2		66	34
Underetasje	63			63	5
SUM	**127**	**2**			**39**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, spisestue, stue, kontor	Bod	
Underetasje	Entré, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, bod, verksted		

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse fra 03.07.1975. 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).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert drenering, utført av Evensen graveservice as i 2024

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

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
26.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	283	718		0	570.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grøtsundvegen 11

Hjemmelshaver
Austad Joachim Gulløy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Denne boligen har en tilbaketrukket beliggenhet i godt etablert boligfelt i Grøtsund på Skotfoss. Det er kort vei til dagligvarebutikk, barneskole, barnehage, idrettsplass, buss m.m. I nærområdet har man idylliske friområder og badeplass ved Telemarkskanalen samt flotte rekreasjonsområder, kort avstand til Norsjø med flotte badeplasser. Det er ca. 7,5 km til Skien sentrum, gode kollektiv tilbud med buss i umiddelbar nærhet med flere avganger til Skien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Meget flott og solrik tomt, som er pent opparbeidet med plen. Asfaltert gårdsplass og biloppstillingsplass. Tomten er beplantet med blomsterbed, prydbusker, hekk og naturlig vegetasjon som strekker seg ut til tomtegrense. Eiendommen grenser til friområde mot nordøst.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Skagerraksparebank	7386061/15			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

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/OF9871

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

Joachim Gulløy Larsen Austad	9578-5999-4-2632166	2026-05-22 18:11:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0141/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grøtsundvegen 11, 3720 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Joachim Gulløy Larsen Austad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2024

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: 7386061/15
Forsikret i: Skagerraksparebank

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firma navn, men det er boret nytt hull i pipa i stua ifm ny peis. Da det ikke var lov til å bruke samme pipehull ettersom det er leca pipe.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Evensen graveservice as i 2024

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-vis elektro har byttet sikringsskap og litt annet elektrisk. Myhra Geir Aut Elinstallatør AS Har byttet elektrisk i stue og 2 sov.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært kontroll

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-vis elektro 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Parafin tank er fjernet under dreneringsarveid med Evensen graveservice as

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Murt opp til åpen bod og terrasse bak huset. Samt breddet innkjørsel og gravd ut foran huset av GS hogst og maskin as.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er godkjent fra kommunen med samtykke fra nabo (nr 9) at det kan bygges garasje på tomtegrense med noe utstikk til nabo. Samt godkjent for å utvide veranda foran huset.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Var parafintank, men den er fjernet i 2024. Gravd opp av Evensen graveservice as.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0141/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Joachim Gulløy Larsen Austad	**2026-05-22**

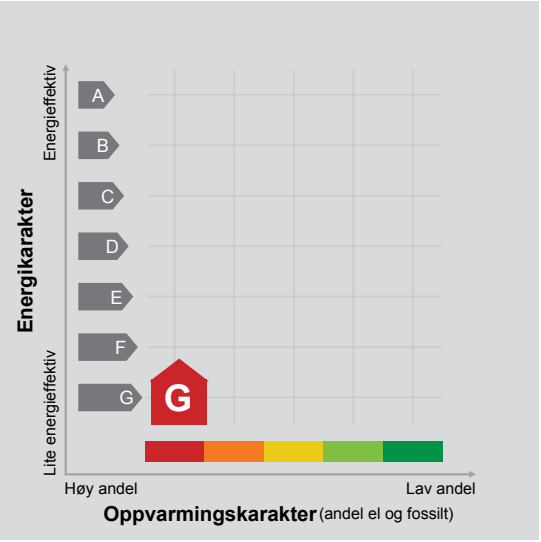
Identifikasjon

Joachim Gulløy Larsen Austad

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grøtsundvegen 11
Postnummer	3720
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	283
Bruksnummer	718
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164506274
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bb67f1c1-1e58-4659-bdcd-8defac3a47b7
Dato	12.09.2023



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: Grøtsundvegen 11
Postnummer: 3720
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 12.09.2023 7:18:10
Energimerkenummer: bb67f1c1-1e58-4659-bdcd-8defac3a47b7

Kommunenummer: 3807
Gårdsnummer: 283
Bruksnummer: 718
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 164506274

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: 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 9: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

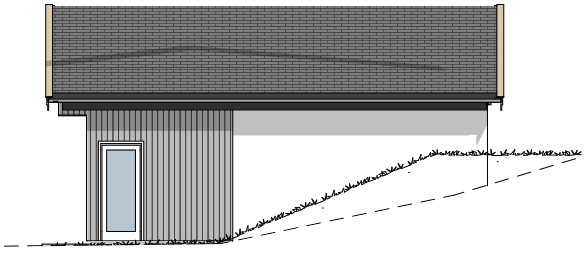
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

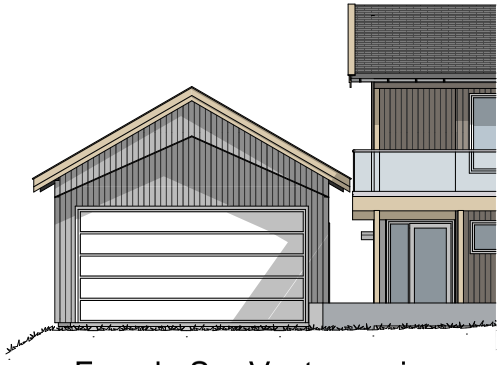
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tekstfelt

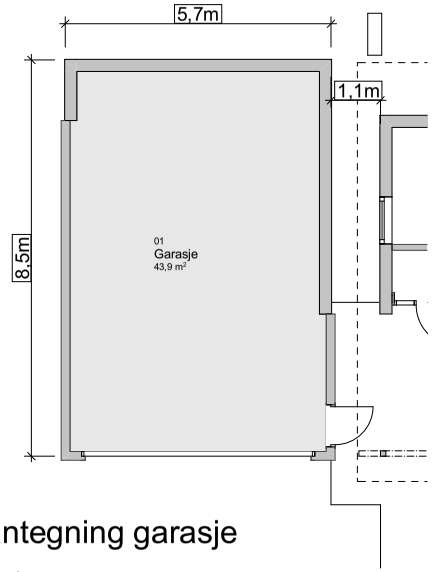
Tegning Ny garasje



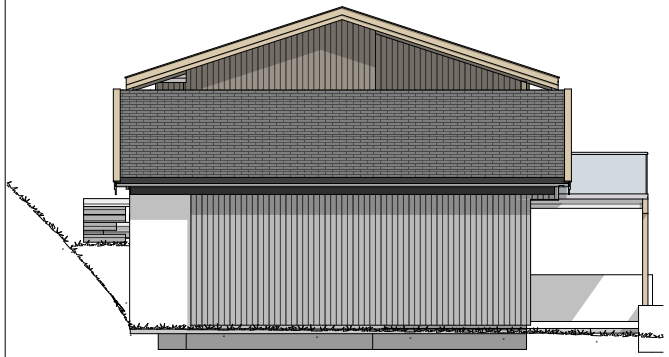
Fasade Sør Øst garasje



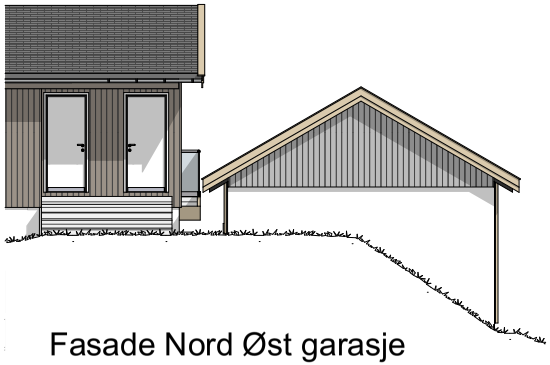
Fasade Sør Vest garasje



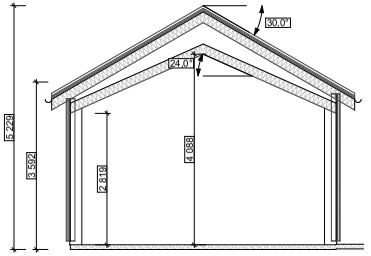
Plantegning garasje



Fasade Nord Vest garasje



Fasade Nord Øst garasje



Snitt garasje

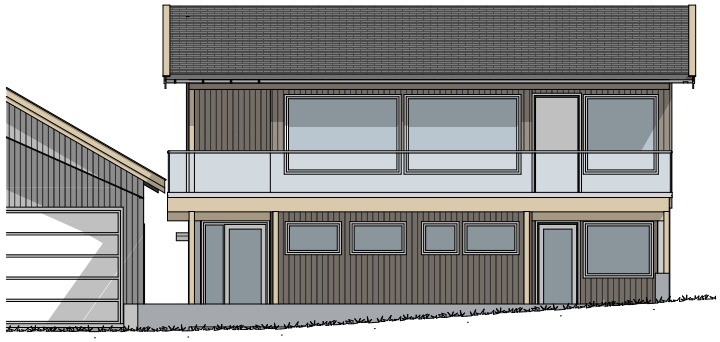


Byggemeldings tegning

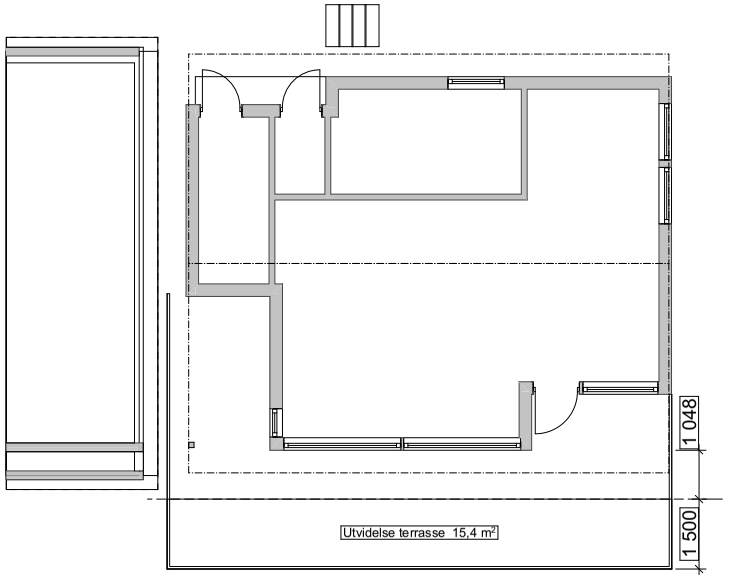
TILTAKSH. TILTAK	Joachim Gulløy Larsen Austad Gnr:283 Bnr: 718 Grøtsundveien 11 3711 Skien		
Målestokk: 1:100, 1:297,757	Hustype: Garasje		Kontrollert av
Utg.p.	Ark: . Ing: Øystein Lia	**Dato:** Dato	Dato
©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett Tegningen kan avike fra byggebeskrivelse			

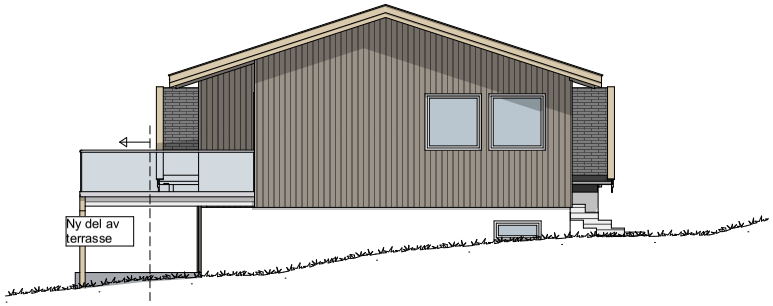
Tekstfelt

Tegning utvidelse terrasse 1,5m









Byggemeldings tegning

TILTAKSH. Joachim Gulløy Larsen Austad TILTAK Gnr:283 Bnr: 718 Grøtsundveien 11 3711 Skien			
Målestokk: 1:100	Hustype: Garasje		Kontrollert av
Utg.p.	Ark: . Ing: Øystein Lia	**Dato:** Dato	Dato
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett Tegningen kan avvike fra byggebeskrivelse			

ambita

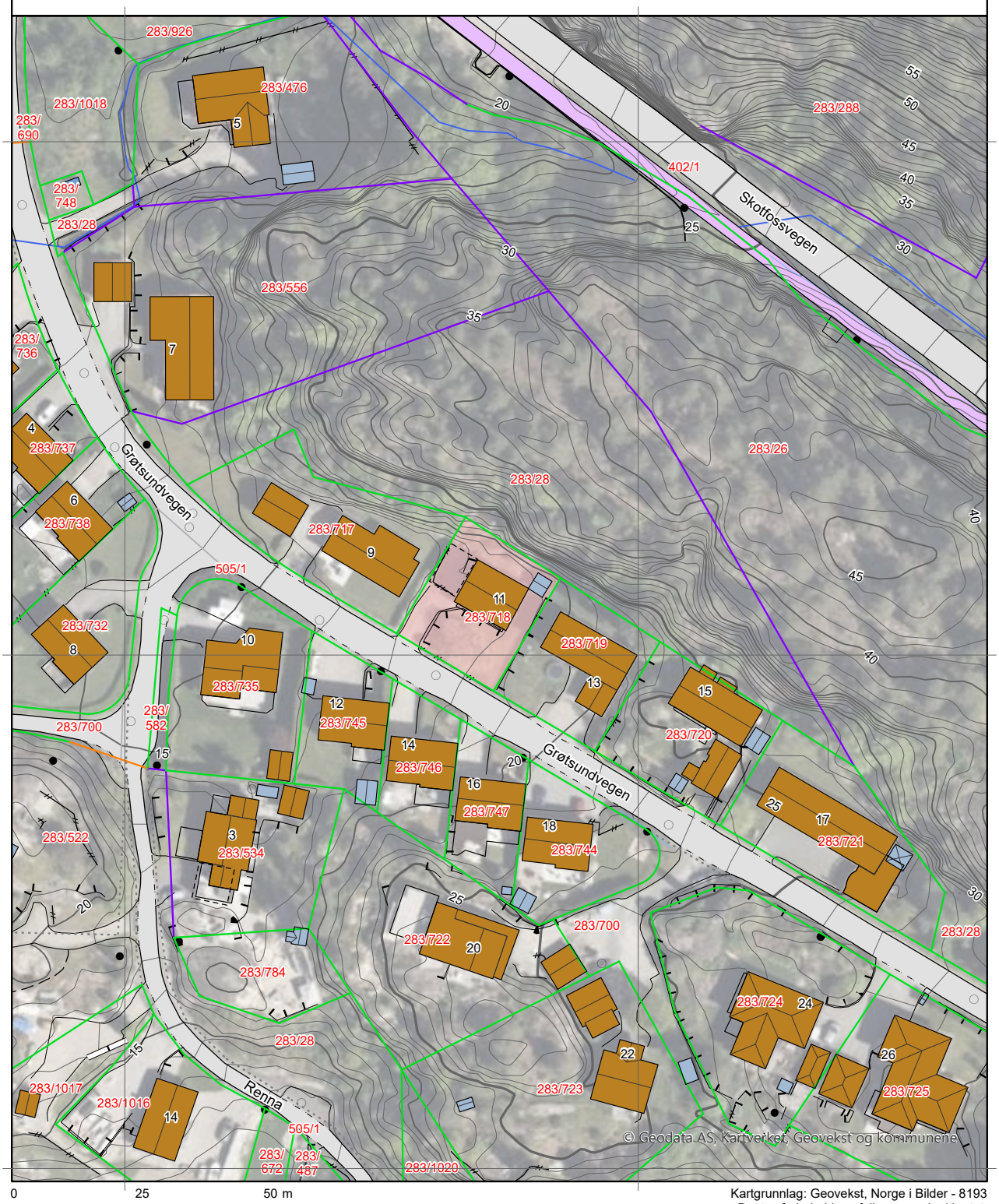
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/283/718/0/0

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

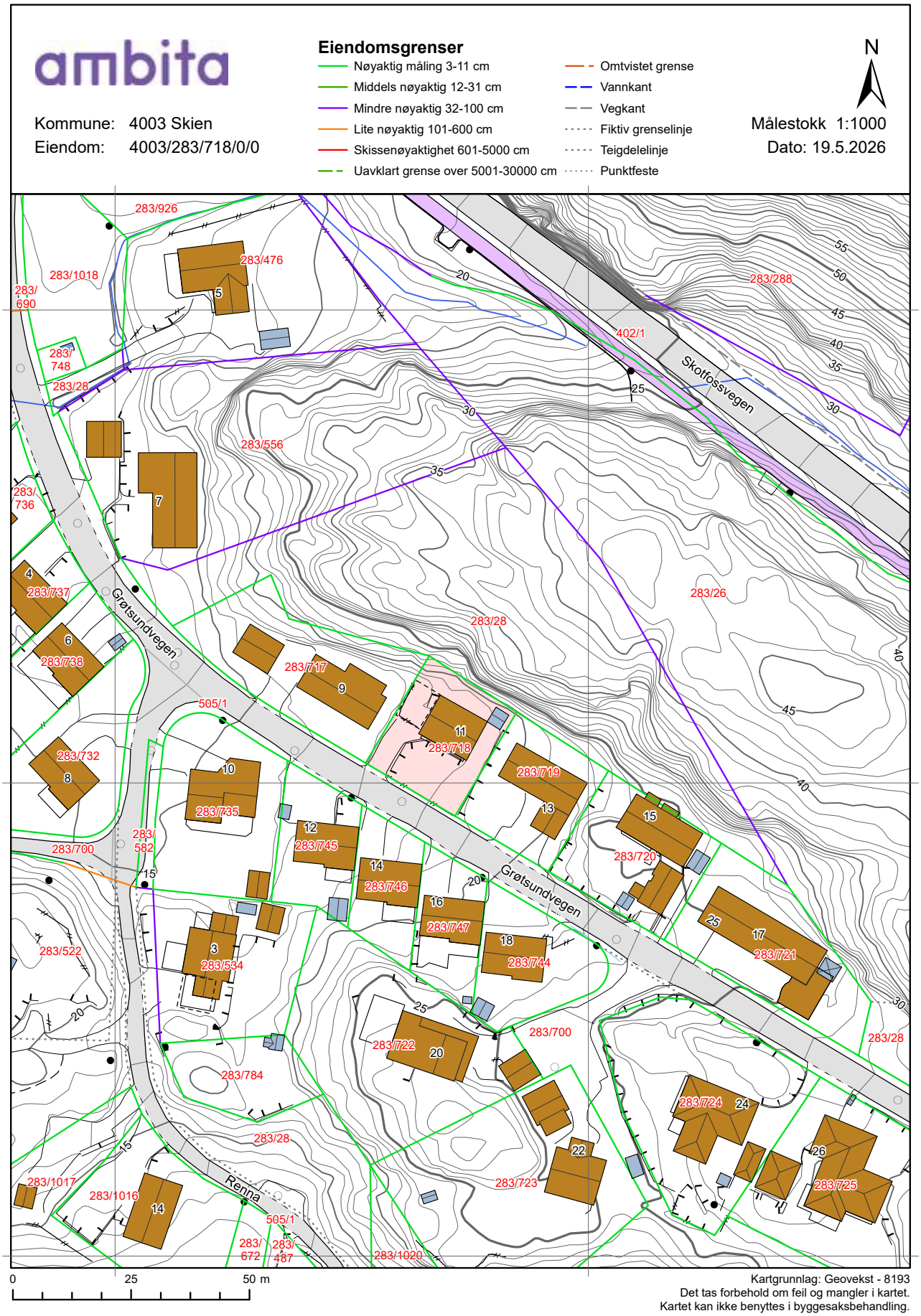
N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.5.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/283/718/0/0
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: 19.5.2026
Skotfossvegen
Grøtsundvegen
Grøtsundvegen
Renna
283/926
283/476
283/1018
283/690
283/748
283/28
283/556
283/736
283/737
283/738
283/717
505/1
283/732
283/735
283/718
283/719
283/700
283/582
283/745
283/746
283/747
283/744
283/720
283/721
283/522
283/534
283/722
283/784
283/723
283/724
283/725
283/1017
283/1016
283/672
283/487
283/1020
283/288
402/1
283/26
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

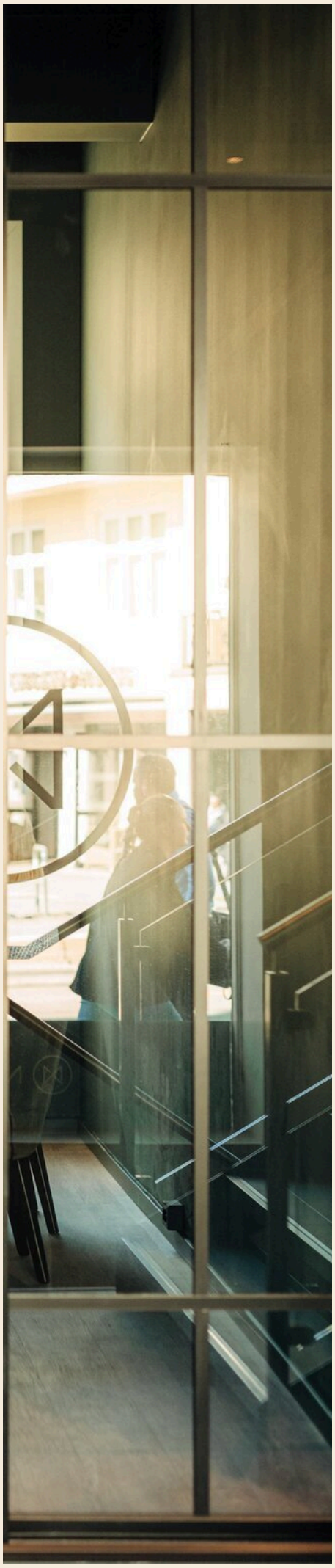


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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.

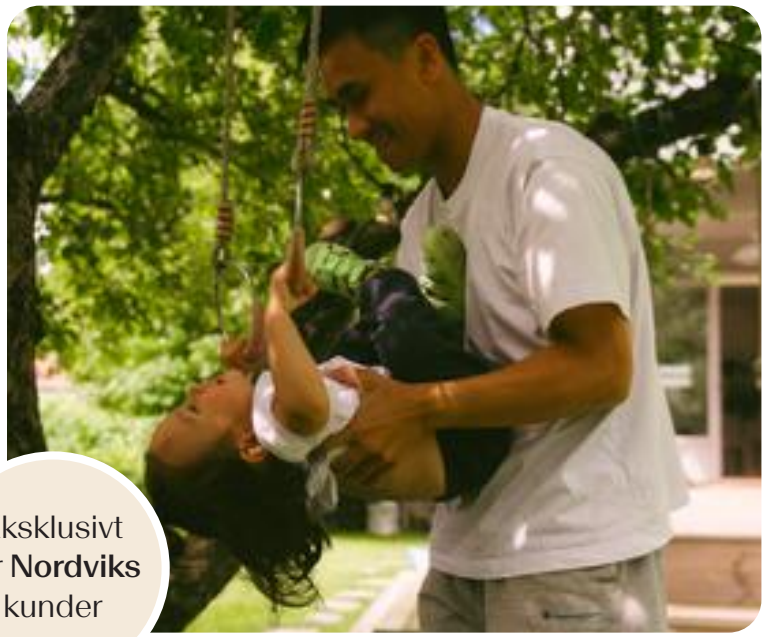


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0141/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grøtsundvegen 11 3720 SKIEN
Matrikkel: Gnr 283, bnr 718 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Morten Saubrekka
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147

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