

Mobakken 20



Velkommen til

Mobakken 20



Salgsoppgaven produsert 29. oktober 2024

SKIEN - GRÅTEN

Påkostet og oppgradert enebolig med attraktiv og sentrumsnær beliggenhet | Garasje | Gode solforhold

Prisantydning	2 950 000,-
Omkostninger	94 490,-
Totalpris	3 044 490,-
BRA-i	116 kvm
Totalt BRA	136 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1967

Megler	Kurt Thingstad
Telefon	970 01 500
E-post	k.thingstad@nordvikbolig.no

Megler 2	Sofie Egge Husby
Telefon	912 49 019
E-post	s.husby@nordvikbolig.no




20



Kort fortalt

- Velkommen til Mobakken 20!

- Tiltalende enebolig som er oppgradert de senere år med moderne farge- og materialvalg
- Nytt delikat kjøkken i 2018
- Alle overflater oppgradert/oppusset i perioden 2018-2024
- Byttet vinduer/verandadør i perioden 2015-2021
- Garasje
- Gangavstand til Saga matsenter
- Kor veil til Herkules kjøpesenter
- Gangavstand til barnehage og skole

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	116 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	136 kvm
TBA:	38 kvm

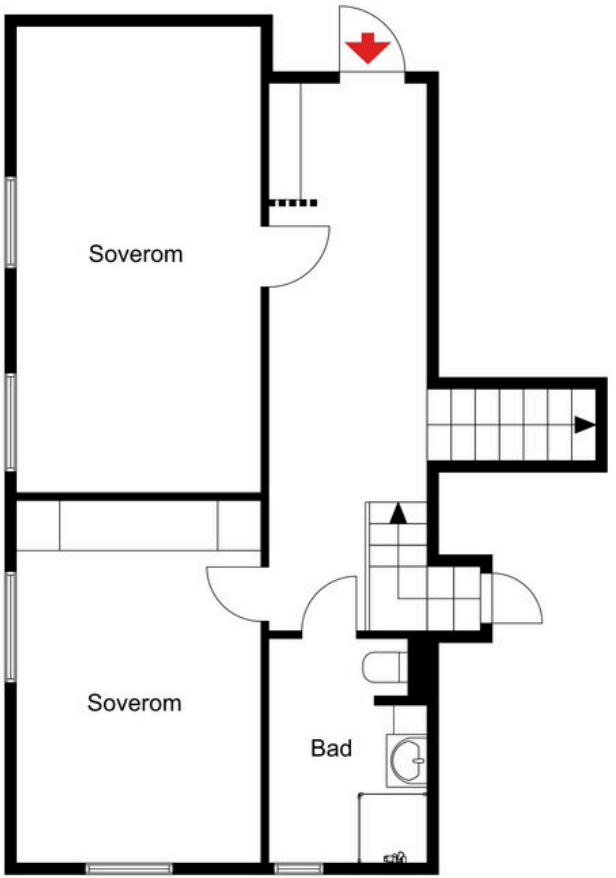
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 35 kvm. Vaskerom og tre boder.
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, bad og to soverom.
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 38 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 39 kvm.

NORDVIK



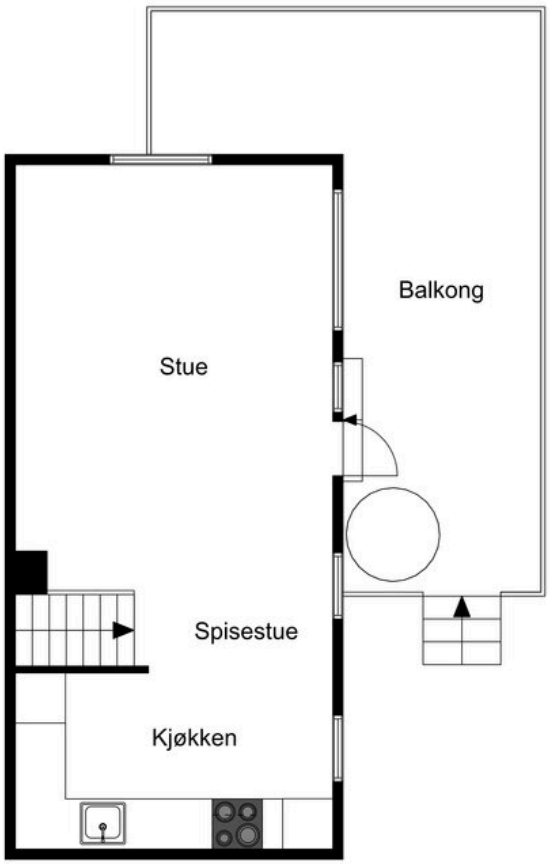
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

1 etasje

Produced by **DIAKRIT**

Forklaring av bilde/rommet

NORDVIK



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

2 etasje

Produced by **DIAKRIT**

Forklaring av bilde/rommet



























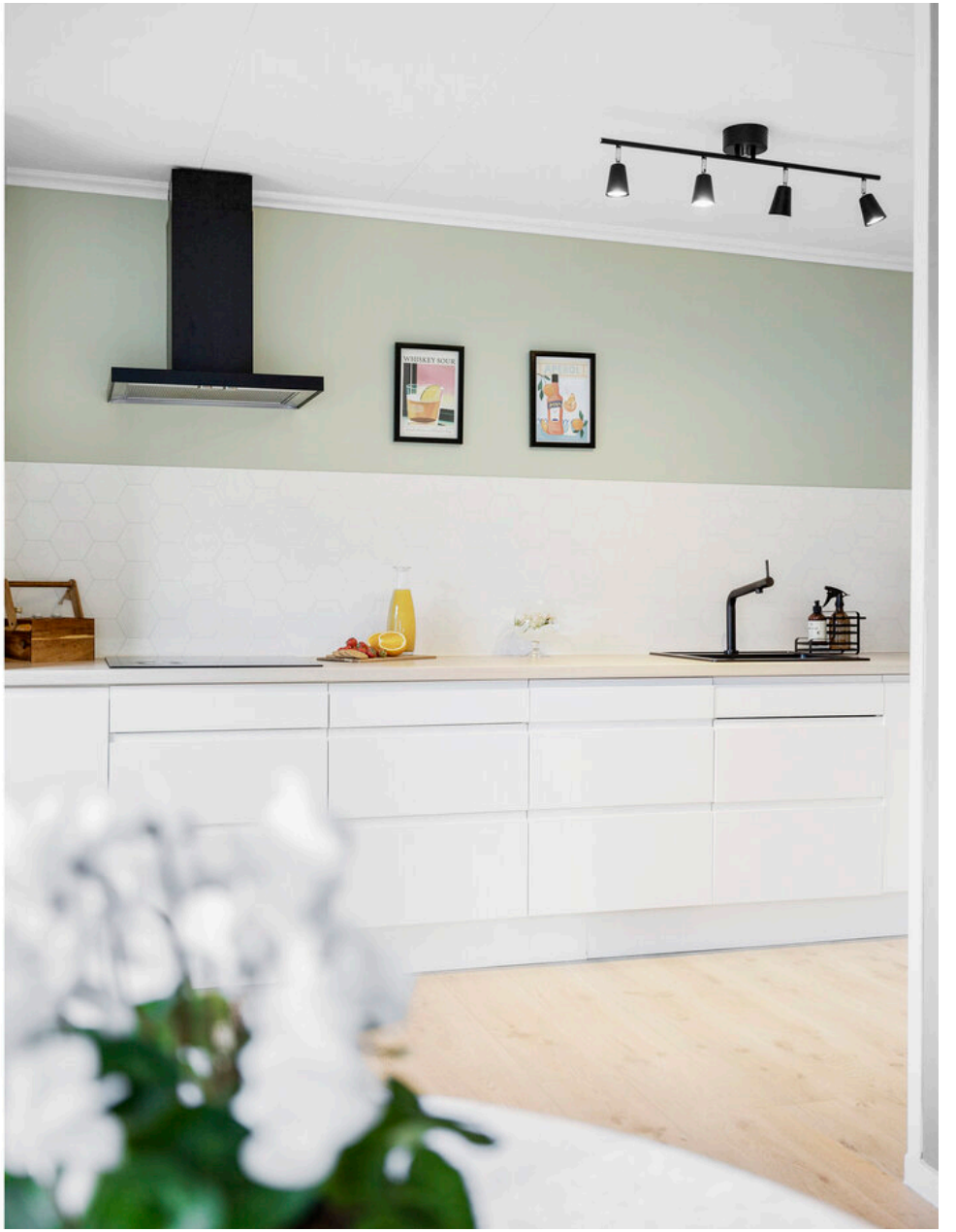





AEG
WHISKEY SOUR

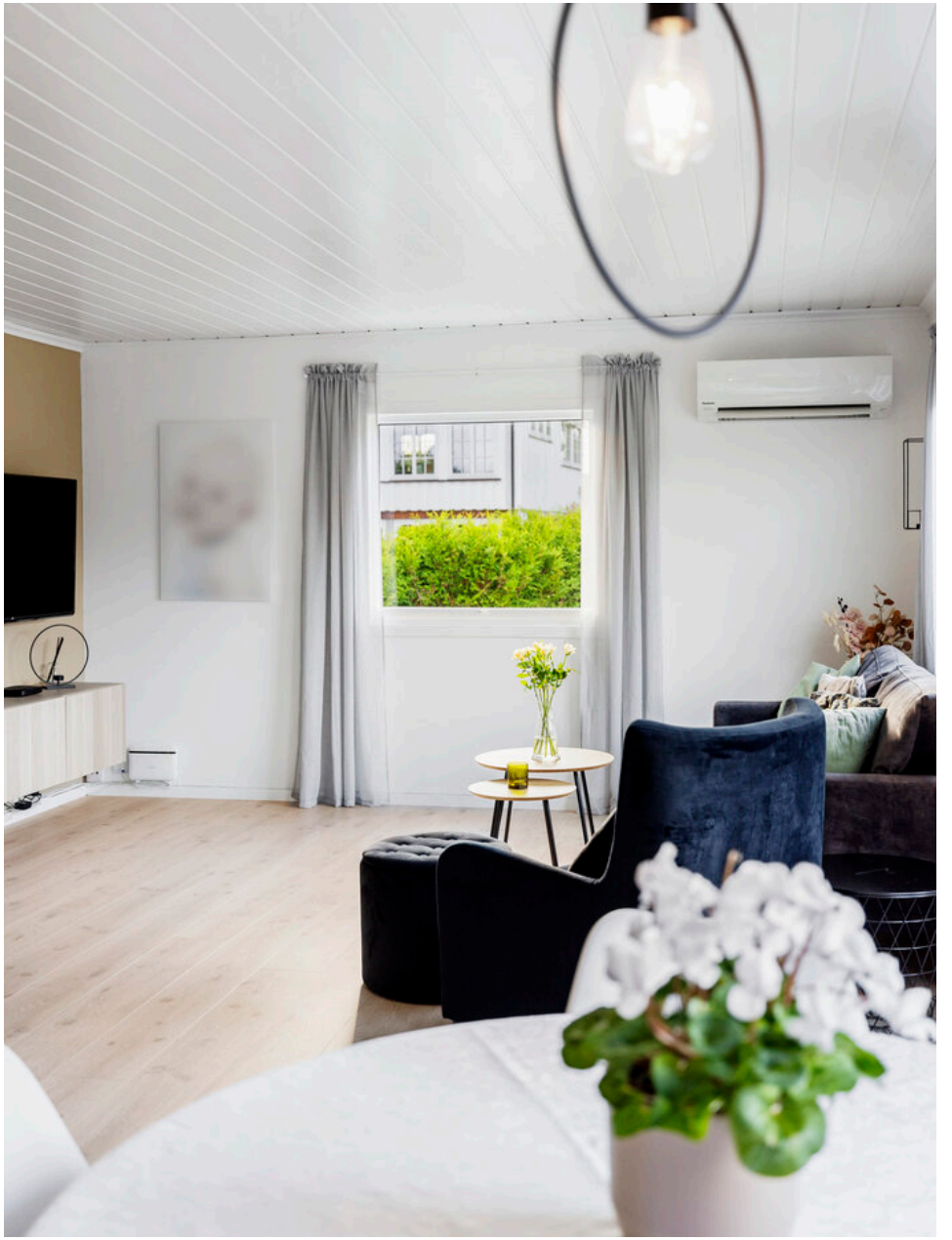

WHISKEY SOUR


WHISKEY SOUR


WHISKEY SOUR




WHISKEY SOUR
















20











Informasjon

Mobakken 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0218/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Mobakken 20, 3732 SKIEN
Gnr 220, bnr 907 (ideell andel 1/1) / Gnr 300, bnr 3132 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Andreas Nikolaisen

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
73 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
74 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
94 490,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 024 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 044 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1967

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 136 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 35 kvm. Vaskerom og tre boder.
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, bad og to soverom.
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 62 kvm.

TBA: 38 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 39 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, bad og to soverom.
2. etasje: Stue og kjøkken.
Kjeller: Vaskerom og tre boder.

Standard

1. etasje:
Entré: Lys entré med varmekabler i gulv. Entréen tilbyr god plass til sko og yttertøy. Fra entréen har du videre tilgang til to soverom og bad, samt trapp til kjeller og 2. etasje.

Soverom: Det er to gode soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Rommet har nyere laminat på gulvet og veggene er malt i lun grønnfarge. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, kontorpult og garderobeskap.

Bad: Pent flislagt baderom med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med belysning, vegghengt skap, vegghengt toalett og dusjhjørne.

2. etasje:
Stue: Innbydende og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til både sofagruppe og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til usjenert terrasse. Stuen varmes opp av varmepumpe.

Kjøkken: Delikat kjøkken som er pusset opp i 2018 med hvite, slette fronter og XXXXXXXXX benkeplate. Kjøkkeninnredningen tilbyr godt med skap- og benkeplass. Innredningen har integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er avsatt plass i innredningen til kjøleskap. Kjøleskap medfølger ikke.

Modernisering og påkostninger

- Nyere vinduer/verandadør i perioden 2015-2021
- Nytt tak i 2012
- Nytt kjøkken i 2018
- Alle overflater oppgradert/oppusset i perioden 2018-2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet hovedvannledning inn, Kilen Rør Dugnad/egeninnsats; Flyttet på vann og avløp i fbm montering av nytt kjøkken, etter anvisning fra rørlegger. Arbeid utført av Kilen Rør.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Det var ikke tilfredsstillende drenering ved kjøp av huset i 2018. I fbm ny hovedvannledning, ble det også drenert på nytt rundt grunnmur som tilhører kjelleren (ikke ved krypkjeller) Det ble også lagt isolasjon på utsiden av knotteplast samtidig. Det har ikke kommet nye fuktmerker etter dette. Arbeidet ble utført selv og ved hjelp av dugnad og egeninnsats etter anvisning og forskrifter.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Kjeller: Det var sprekker og riss i grunnmur ved kjøp av huset i 2018, disse har vært kontrollmålt hele tiden og det har ikke vært forandringer på disse. 1. etg.: Gangen ble totalrenovert med egeninnsats i 2024 og gulv ble rettet av. Hovedetg.: Stue og kjøkken ble totalrenovert i 2018 ved egeninnsats og gulv ble rettet av.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er lagt opp ny kurs til koketopp ifbm nytt kjøkken. Det er montert nytt utkast for kjøkkenventilator. Flyttet litt på plassering av diverse kontakter. Montert nye utelys med skumrings-sensor. Montert varmefolie i gang. Alt gjort på dugnad og egeninnsats etter anvisning fra leverandør og elektriker.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygget ny terasse, byttet alle vinduer, unntatt kjellervinduer. Byttet ytterdør og altandør. Alt gjort ved egeninnsats etter anvisning fra blant annet glassmester.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Hovedetasje (stue - kjøkken) ble oppgradert senhøstes 2018 ved hjelp av egeninnsats og dugnads hjelp. Det elektriske arbeidet ble utført selv, etter anvisning fra elektriker, og skal således være gjort forskriftsmessig. Skifte av hovedvannledning ble gjort at Kilen Rør, mens alt annet utvendig arbeid er gjort etter anvisning av fagfolk ved egeninnsats. Det er lagt knotteplast, isolasjon + fiberduk i fbm med ny drenering høsten 2019. Gang 1. etg + inngangsparti utforbi ble oppgradert sommeren / høsten 2024, med isolasjon i gulv og tak, lagt nytt gulv, nytt tak, nye vegger og ny ytterdør. Det ble samtidig montert varmefolie i hele gangen. Varmefolien ble montert og koblet etter anvisning fra leverandør. Det ble også byttet termostat til varmekabler i badegulv samtidig. Alt arbeid (bortsett fra hovedvannledning) er gjort på egenhånd og dugnad etter anvisning / rådføring med elektriker / rørlegger eller annen relevant fagpersonell.

Tilleggskommentar:
Boligen er stort sett helt opp-pusset innvendig, bortsett fra kjellerrom. Det er byttet noe kledning på huset, men det bør vurderes å bytte noe mer kledning. Boligen har fungert tilfredsstillende og som forventet i de årene jeg har bodd her.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Valua Telemark AS v/ Tobias Tollefsjord

Byggemåte

Under følger en oppsummering fra takstmann vedrørende byggemåte:
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Antall TG2 er 17 og gjelder drenering, krypkjeller, støttemur, rom under terreng, vinduer og dører, yttervegger, loft, takkonstruksjon, taktekking, ildsted/skorstein, kjøkken, avløpsrør, vannledninger, varmtvannsbereder, overflater våtrom,

sanitærutstyr våtrom og vaskekjeller.

Antall TG3 er 3 og gjelder grunnmur og fundament, elektrisk og membran, tettesjikt og sluk våtrom.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøleskap som står i kjeller medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe i stue. Varmekabler på bad og i entré.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 500 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 338,-pr. 2024

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 663 068,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 2 519 658,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag TV og internett fra Altibox.
Selger opplyser om at det er lagt opp TV og internett fra Telenor i tillegg.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 564 kvm (Eiertomt)
Lettstelt tomt som er opparbeidet med gressplen, støttemur, hekk mot vei, terrasse og gruset gårdsplass.
Boligen er oppført over to gnr/bnr og begge disse følger ved salg.

Parkering

Parkering i garasje eller gårdsplass.

Adkomst

Fra Skien sentrum følger du Porsgrunnsvegen sydover, før du svinger til venstre inn Mobakkvegen like før rundkjøringen. I enden av veien, ta til høyre og umiddelbart til venstre. Du får boligen som bolig nr. 2 på venstra hånd.

Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Gråten i Skien. Det er kort vei til skoler, barnehager, Saga matsenter med Meny dagligvare, Saga sjokoladefabrikk, vinmonopolet, apotek med mer. Kort vei til Herkules kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker. Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten, med blant annet Skien fritidspark som har et rikt tilbud av ulike fritidsaktiviteter sommer som vinter. Gode bussforbindelser i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tuftebygget - 0,3 km
Tog: Skien stasjon - 4,2 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 45 min

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Gråtenmoen barnehage - 0,9 km
- Gimsøy barnehage - 1 km
- Skogmusa barnehage - 1,2 km

Skoler:
- Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) - 1,5 km
- Gimsøy skole (8-10 kl.) - 1 km
- Hjalmar Johansen vgs. - 1,7 km
- Skien videregående skole - 1,8 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og

barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for oppføring av enebolig datert 03.07.1967. 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:
Puss av grunnmur utvendig, og terrasse. Dør til terrasse fra stue må holdes avstengt inntil arbeidene med denne er utført. Rekkverk for trapp til stue. Inngangstrapp. I kjeller, skillevegger, dører og puss av en vegg.

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

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 ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Ras - og skredfare

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste heftelser eller rettigheter følger eiendommen.

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 45 000,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 128,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 125 769,- 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. 3 500,-

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. oktober 2024

Ansvarlig megler

Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Megler

Sofie Egge Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925 590 711

Vedlegg

Mobakken 20

Mobakken 20
3732 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1967
BRA: 116 m²
BRA-i: 116 m²



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	17	3	0

Supertakst
GNR: 220 BNR: 907
Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS
tobias@fidens.no
45428014
Mobakken 20
3732 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23895

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det registreres store setningsskader i grunnmuren. (TG-3)

Til informasjon:
Tidligere eier og nåværende eier har begge hold setningssprekkene under oppsikt å opplyser at sprekkene ikke har utviklet seg i nyere tid. Tidligere eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at sprekker oppsto på grunn av tungtrafikk forbi huset i «gamle dager» og at sprekker ikke har utviklet seg siden da.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Anbefalte tiltak

-Årsaken til setninger i grunnmuren bør undersøkes av en geoteknisk ingeniør. Det må påregnes utbedringer av grunnmuren.
-Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

På bakgrunn av at eier opplyser å ha utført el-arbeider selv settes TG-3.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG-3 gis som følge av el-arbeider er utført uten fagperson, manglende dokumentasjon og el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
-Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone (under servant).

Merknad:
Det ble målt 19,9 vektprosent i trevirke rundt sluk i krypkjeller og indikerer at sluke har en utett utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Oppgraderinger av våtrommet iht. dagens krav må påregnes. Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringsarbeidet er gjennomført med anvisning av fagfolk, men utført av eier. Dette kan ha innvirkning på funksjon og levetid. Arbeidet burde kontrolleres av fagfolk.

-Fiberduk har løsnet over deler av grunnmur.

Merknad:
Vær oppmerksom på at eldre bygg (før 1970) normalt ikke har etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen og tilstanden vil ikke nødvendigvis avhjelpes av redrenering.

Anbefalte tiltak

-Fiberduk må festes tilstrekkelig.
-Arbeid bør kontrolleres.

Krypkjeller

Oppsummering

-Det mangler fuktsikring mot grunn i krypkjeller.
-Det ble målt 15,5 vektprosent fukt i treverk med pigg. Målingen ble foretatt med protimeter MMS2 på underside av bjelker/stubbloftsbord i himling i kryperommet.
-Det ligger organiske materialer lagret i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

-Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
-Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
-Lagrede organiske materialer bør fjernes.

Støttemur

Oppsummering

Det gjøre oppmerksom på at det er usikkert om støttemur tilhører eier eller nabo.

-Konstruksjonene har skjevheter.

Anbefalte tiltak

-Den enkelte må vurdere behov for tiltak på bakgrunn av estetikk da konstruksjonen virker stabil ved befaring.

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking har ikke blitt utført fordi det ikke er mulig. Vegger mot terreng er av mur/betong.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

-Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger og det er ikke etablert radonsperre.
-Overflaten har saltutslag.

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak

-Det bør gjennomføres radonmålinger.
-Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

Vinduer og dører

Oppsummering

-Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer (omramming ligger ned til vannbrett).
-Kjeller er værslitte og preget av elde.
-Terrassedør tar noe i karm/terskel.

Anbefalte tiltak

-Innsettingsdetaljer bør kontrolleres og det må påregnes utbedringer for å hindre råteskader.
-Kjellervinduer må påregnes å utskiftes.
-Det må påregnes justering av terrassedør.

Yttervegger

Oppsummering

-Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det kan ikke konstateres musetetting.
-Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
-Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
-Det er betydelig avflassing av overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

-Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
-Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.
-Råteskadet/oppsprukket treverk må byttes.
-Overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

-Deler av lofts konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst.
-Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen via gesims/raft..

Anbefalte tiltak

-Adkomst bør etableres for inspeksjon.
-Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Loft' og 'Taktekking'.

Anbefalte tiltak

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Loft' og 'Taktekking'.

Taktekking

Oppsummering

-Det er påvist en skadet takstein
-Tekkingen har noe mose.
-Vindskibord er værslitt.

Foruten om påviste avvik virker taktekking å være i god stand.

Anbefalte tiltak

-Skadet takstein bør byttes.
-Mose bør fjernes.
-Vindskibord bør overflatebehandles/utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert. Det er etablert feieluke i kjeller for feiing av pipe. Skorstein er innkledd med pipehatt (stålbeslag). Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
-Det er påvist sprekker i pipe (kjeller).
-Det mangler regnhette over tak.

Anbefalte tiltak

- Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.
-Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
-Regnhette bør monteres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Malt overflate på vegg/himling samt laminatplate (beskyttelsesplate) over benk og laminatgulv. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

-Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Komfyrvakt bør etableres.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er observert luftehatt over tak, men dette er ikke ytterligere kontrollert.
Det er påvist stakeluke i krypkjeller.

-Anbefalt brukstid på utvendig avløpsrør er utgått (40-50 år).

Anbefalte tiltak

-Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er resterende brukstid usikker og det er fare for skade.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekraner i kjeller ved hovedvannledning.

-Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering (kobberrør til utekran, røropplegg i krypkjeller).
-Arbeid på deler vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
-Deler av vannrørene (kobber) har passert mer enn halve den forventede brukstid.
-Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. fare for skade (gammel type med ratt samt rustdannelser).

Anbefalte tiltak

-Vannrør bør isoleres i kalde rom.
-Anlegget bør sjekkes av fagperson. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Hovedstoppekran bør testes og eventuelt byttes ved behov.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

-Varmtvannsbereder av elder, men ukjent årgang.
-Det er ikke tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstank.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Våtrom

Oppsummering av overflater

-Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
-Det er brukt materialer som ikke er fuktresistente rundt vindu/dør i våtsone (som nær vask, dusj, badekar etc.). Dette er en uheldig løsning med fare for skade.
-Det er påvist sprekk i fuger, avskalling av flis og borhull fra tidligere montasje på vegger.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
-Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes/erstattes.
-Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme.

Oppsummering av sanitærutstyr

-Krakelering av glasur i servant.
-Det er ikke synlig løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Løsningen er heller ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Det synes ikke nødvendig med utbedring nå da funksjon synes opprettholdt. For å få TG-1 eller bedre må det påregnes utbedring/utskiftning.
-Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1.

Øvrig: Vaskekjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av elde, slitasje og påviste avvik.
-Manglende membran/tettesjikt på gulv/sokkel/terskel (våtsone).
-Eldre støpejernsluk.

Anbefalte tiltak

For å tilfredsstille dagens krav til våtrom (vaskerom) må gulv, sokkel og terskel være tette slik at lekkasjevann fra en eventuell skade ikke trekker inni tilstøtende rom. Sluk må da byttes for å oppnå tett overgang mellom tettesjikt og sluk, samt at arbeidet må dokumenteres. Det anbefales ikke å kle vegger med trevirke da slike konstruksjoner i kjellere har høy skadefrekvens.

Vaskerommet fungerer med dagens avvik.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

>Toalettrom og bad har blitt slått sammen i ettertid.
>To soverom har blitt slått sammen i ettertid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.10.2024	**28.10.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Nikolaisen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tobias Tollefsjord** Telefon: **45428014**
Firma: **VALUA TELEMARK AS** Epost: **tobias@fidens.no**
Adresse: **Bølevegen 212, 3732 Skien**

FIDENS



Om bygningssakkyndig:

Mottok svennebrevet mitt i murerfaget i 2010 og jobbet deretter i bygg- og håndverksbransjen fram til jeg påbegynte videreutdannelsen ved Fagskolen i Vestfold og Telemark (bygg) i 2020. Etter endt skolegang gikk ferden videre til Norges Eiendomsakademi (NEAK) der jeg fullførte tilstandsanalyse- og verditaksering av boliger, samt mottok våtromssertifikatet for kontrollerende (modul C) via Fagrådet for våtrom (FFV).

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Mobakken 20, 3732 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**220**	Bruksnr:	**907**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1967**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold
Primærrom:
Kjeller: Vaskerom, gang.
1. etasje: Bad, 2 soverom, gang.
2. etasje: Stue, kjøkken.
Sekundærrom:
Kjeller: 2 boder.

Standard
Kjeller
Vaskerom: Ubehandlet gulv betong, og pusset overflate, malt panel og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.
Gang: Betong, og pusset overflate og panel på vegger. Panel i himling. Bereder.
Bod 1: Ubehandlet gulv betong og pusset overflate på vegger malt. Panel i himling.
Bod 2: Ubehandlet gulv betong og pusset overflate på vegger malt. Panel i himling.

1. etasje
Bad: Fils på gulv og fils på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, veggmontert wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Trapp.

2. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Varmepumpe. Utgang til terrasse og trapp.
Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og laminatplater på vegg over benk på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Romberegnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	116	116	0	0	38
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**136**	**116**	**20**	**0**	**38**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	42	0	0	0
2. etasje	39	39	0	0	38
Kjeller	35	35	0	0	0
Totalt m²	**116**	**116**	**0**	**0**	**38**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	42	0	Bad, 2 soverom, gang.	
2. etasje	39	39	0	Stue, kjøkken.	
Kjeller	35	30	5	Vaskerom.	3 bodrom (delvis).
Totalt m²	**116**	**111**	**5**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur av betongstein kledd med knotteplast, xps-plater og fiberduk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble redrenert rundt rundt kjellerdelen i 2018, men ikke rund krypkjeller. Arbeidet ble utført via egeninnsats/dugnad, men etter rådføring med fagfolk.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringsarbeidet er gjennomført med anvisning av fagfolk, men utført av eier. Dette kan ha innvirkning på funksjon og levetid. Arbeidet burde kontrolleres av fagfolk.

-Fiberduk har løsnet over deler av grunnmur.

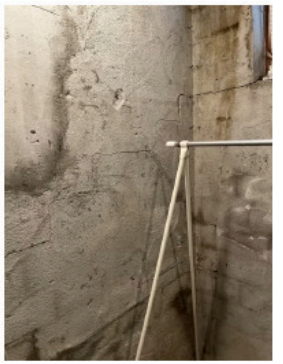
Merknad:
Vær oppmerksom på at eldre bygg (før 1970) normalt ikke har etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen og tilstanden vil ikke nødvendigvis avhjelpes av redrenering.

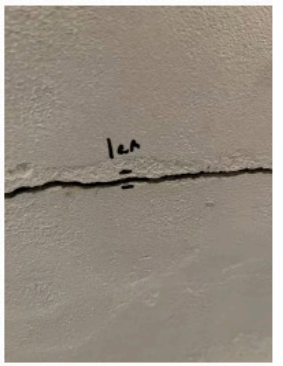
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Fiberduk må festes tilstrekkelig.
-Arbeid bør kontrolleres.

6.2 Grunnmur og fundament







Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Fundament er ikke synlig er derfor ikke videre vurdert.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Grunnmur oppført i betongstein med både kjeller og krypkjeller.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

-Det registreres store setningsskader i grunnmuren. (TG-3)

Til informasjon:
Tidligere eier og nåværende eier har begge hold setningssprekkene under oppsikt å opplyser at sprekkene ikke har utviklet seg i nyere tid. Tidligere eier opplyser i egenerklæringsskjemaet at sprekker oppsto på grunn av tungtrafikk forbi huset i «gamle dager» og at sprekker ikke har utviklet seg siden da.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

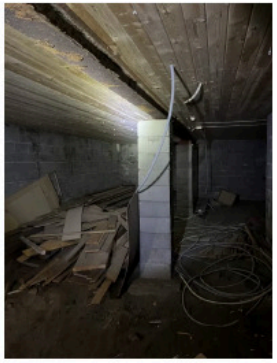
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Årsaken til setninger i grunnmuren bør undersøkes av en geoteknisk ingeniør. Det må påregnes utbedringer av grunnmuren.
-Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**



6.3 Krypkjeller





Beskrivelse	
Krypkjeller under etasjeskiller av trebjelkelag, med adkomst via innvendig luke.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det ble målt 15,5 vektprosent i krypkjeller ved himling. Dette er akkurat i grenseland for hva som anes som akseptabelt fuktinnhold ved slike konstruksjoner.

Til informasjon:
Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF
>>>>Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering
>>>>Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig: 20-27vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

-Det mangler fuktsikring mot grunn i krypkjeller.
-Det ble målt 15,5 vektprosent fukt i treverk med pigg. Målingen ble foretatt med protimeter MMS2 på underside av bjelker/stubbloftsbord i himling i kryperommet.
-Det ligger organiske materialer lagret i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
-Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
-Lagrede organiske materialer bør fjernes.

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Mindre støttemur mot nabotomt oppført med lettklinkerblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det gjøre oppmerksom på at det er uslikkert om støttemur tilhører eier eller nabo.

-Konstruksjonene har skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Den enkelte må vurdere behov for tiltak på bakgrunn av estetikk da konstruksjonen virker stabil ved befaring.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Pussede/malte mur-/betongvegger.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Hulltaking har ikke blitt utført fordi det ikke er mulig. Vegger mot terreng er av mur/betong. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

-Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger og det er ikke etablert radonsperre.
-Overflaten har saltutslag.

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør gjennomføres radonmålinger.
-Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Vest-vendt terrasse med dekke av terrassebord på ca. 38 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nåværende eier har bygg ny terrasse.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør i PVC-rammer med 2-lags isolerglass av nyere dato, samt eldre kjellervinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører i 1. og 2. etasje er byttet i 2018 via egeninnsats/dugnad, opplyser eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

-Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer (omramming ligger ned til vannbrett).
-Kjeller er værslitte og preget av elde.
-Terrassedør tar noe i karm/terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Innsettingsdetaljer bør kontrolleres og det må påregnes utbedringer for å hindre råteskader.
-Kjellervinduer må påregnes å utskiftes.
-Det må påregnes justering av terrassedør.

6.8 Yttervegger





Type fasade	Stående kledning
Yttervegger oppført i tradisjonelt bindingsverk av tre og kledd med stående tømmermannskledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet kledningsbord punktvis.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**

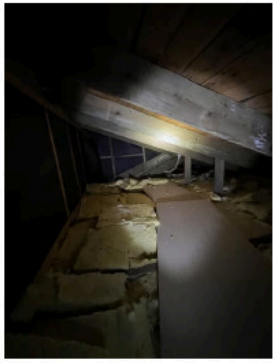
-Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
-Det kan ikke konstateres musetetting.
-Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
-Det er stedvis registrert punktråte i kledningsbord.
-Det er betydelig avflassing av overflatebehandling.

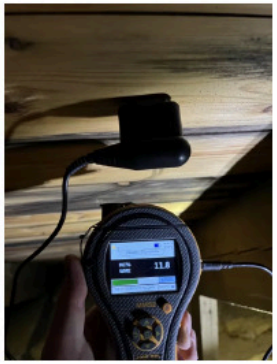
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
-Musebånd bør kontrolleres rundt det hele og det må påregnes utbedringer av musebånd eller montering av for eksempel musebørste.
-Råteskadet/oppsprukket treverk må byttes.
-Overflatebehandling må påregnes.



6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	Kaldtloft
Det er kaldt loft med adkomst fra luke. Undertak av takbord/taktro.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
-Deler av lofts konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende adkomst. -Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen via gesims/raft..	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Adkomst bør etableres for inspeksjon. -Lufting/ventilering bør forbedres.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp i overflatebehandlet stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Erfaringsmessig blir renner, nedløp og beslag over tak bytte ved utskifting av taktekking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**
Renner og nedløp virker å være i god stand ved befaring, men det var oppholdsvær ved befaring så mindre lekkasjer kan ikke utelukkes. Normalt vedlikehold i form av vask må påregnes.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Loft' og 'Taktekking'.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Loft' og 'Taktekking'.	

6.12 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at taktekking er fra ca. 2012.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking — TG-2

-Det er påvist en skadet takstein
-Tekkingen har noe mose.
-Vindskibord er værslitt.

Foruten om påviste avvik virker taktekking å være i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Skadet takstein bør byttes.
-Mose bør fjernes.
-Vindskibord bør overflatebehandles/utbedres.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak — TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Eier opplyser å ha rettet gulv i begge etasjer i 2018 og 2024.

1. etg:
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 4mm over hele rommet og ca. 4mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 4mm over hele rommet og ca. 4mm over 2 meter.

2. etg:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.15 Ildsted/Skorstein





Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-2

Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert. Det er etablert feieluke i kjeller for feiing av pipe. Skorstein er innkledd med pipehatt (stålbeslag). Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
-Det er påvist sprekker i pipe (kjeller).
-Det mangler regnhette over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.
-Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
-Regnhette bør monteres.

6.16 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkken fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Malt overflate på vegg/himling samt laminatplate (beskyttelsesplate) over benk og laminatgulv. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

-Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Komfyrvakt bør etableres.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

>Toalettrom og bad har blitt slått sammen i ettertid.
>To soverom har blitt slått sammen i ettertid.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

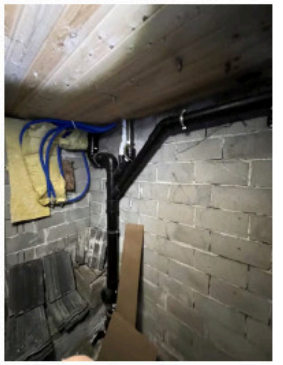
Beskrivelse
Tretrapp fra byggeåret.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — TG-1

Trapp oppfyller krav til byggeår, men det anbefales og påpekes følgende:
-Det anbefales å montere håndløper i trapp for å bedre personsikkerheten.
-Det er noe lav takhøyde i trappeløp ned mot kjeller.

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Innvendig avløpsrør av plast og støpejernsrør utvendig.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er byttet avløpsrør i sammenheng med bad (ukjent årstall) og kjøkken (2018).

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

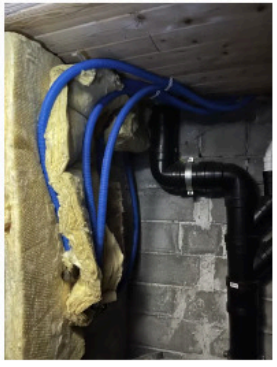
Det er observert luftehatt over tak, men dette er ikke ytterligere kontrollert.
Det er påvist stakeluke i krypkjeller.

-Anbefalt brukstid på utvendig avløpsrør er utgått (40-50 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er resterende brukstid usikker og det er fare for skade.

6.20 Vannledninger





Type anlegg	Plast
Boligen er utstyrt med vannledninger av kobber og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i sammenheng med våtrom (2012) og utskifting av hovedvannledning (2019).	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekraner i kjeller ved hovedvannledning. -Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering (kobberrør til utekran, røropplegg i krypkjeller). -Arbeid på deler vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. -Deler av vannrørene (kobber) har passert mer enn halve den forventede brukstid. -Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. fare for skade (gammel type med ratt samt rustdanneiser).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Vannrør bør isoleres i kalde rom. -Anlegget bør sjekkes av fagperson. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Hovedstoppekran bør testes og eventuelt byttes ved behov.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer i gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nåværende eier opplyser at følgene arbeider er gjort via egeninnsats, men med anvisning fra elektriker (samtlige punkter mangler samsvarserklæring): »Ny kurs til platetopp »Ny kjøkkenventilator »Flytting av diverse stikkontakter »Lagt varmefolie i gang Tidligere eier opplyser: »El-anlegg ble oppgradert og godkjent i 2016 av Multifag. Dokumentasjon foreligger. »El-tilsyn av Skagerak i 2016, med utbedringer og godkjenning i 2016/2017. Dokumentasjon foreligger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1989?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-3
På bakgrunn av at eier opplyser å ha utført el-arbeider selv settes TG-3. Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG-3 gis som følge av el-arbeider er utført uten fagperson, manglende dokumentasjon og el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Luft-til-luft varmepumpe fra 2015.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nåværende eier har flyttet varmepumpe i sammenheng med ny terrasse.	
Når var siste service på anlegget?	
Service ble utført av fagfolk ved flytting av varmepumpe. Dokumentasjon er ikke framvist.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Eier opplyser at varmepumpen fungerer bra.

Til informasjon:
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre service hvert 2. til 3. år for å bevare energieffektiviteten og forlenge levetiden på anlegget.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-2

-Varmtvannsbereder av elder, men ukjent årgang.
-Det er ikke tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstank.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

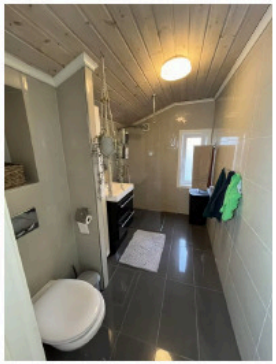
6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon med til-luft via ventiler i yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Merknad:
Naturlig avtrekksventilasjon med til-luft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.25 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv, samt takpanel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier har pusset opp badet via egeninnsats/dugnad opplyses det om i tidligere tilstandsrapport.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu egnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja







Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

-Fallforhold tilfredsstiller ikke preakseptert løsning i teknisk forskrift (TEK17) for fall på gulv i lekkasjesone og det er ikke fremvist egen analyse.
-Det er brukt materialer som ikke er fuktresistente rundt vindu/dør i våtsone (som nær vask, dusj, badekar etc.). Dette er en uheldig løsning med fare for skade.
-Det er påvist sprekk i fuger, avskalling av flis og borhull fra tidligere montasje på vegger.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
-Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes/erstattes.
-Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-3**

-Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
-Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone (under servant).

Merknad:
Det ble målt 19,9 vektprosent i trevirke rundt sluk i krypkjeller og indikerer at sluke har en utett utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Oppgraderinger av våtrommet iht. dagens krav må påregnes. Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**Over 300 000**



Sanitærutstyr

Beskrivelse
Våtrommet er utstyrt med dusjnisje, vegghengt toalett og servant med tilhørende innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

-Krakelering av glasur i servant.
-Det er ikke synlig løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Løsningen er heller ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Det synes ikke nødvendig med utbedring nå da funksjon synes opprettholdt. For å få TG-1 eller bedre må det påregnes utbedring/utskiftning.
-Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot lekkasjesone (gulv). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 7 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Merknad:
Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Øvrig: Vaskekjeller



Beskrivelse

Vaskekjeller med åpen løsning (uferdig) og eldre støpejernsluk. Vegger av av pusset betongstein og panel. Støpt gulv og panel i himling.

Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin. Rommet framstår som funksjonelt.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av elde, slitasje og påviste avvik.
-Manglende membran/tettesjikt på gulv/sokkel/terskel (våtsone).
-Eldre støpejernsluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å tilfredsstille dagens krav til våtrom (vaskerom) må gulv, sokkel og terskel være tette slik at lekkasjevann fra en eventuell skade ikke trekker inni tilstøtende rom. Sluk må da byttes for å oppnå tett overgang mellom tettesjikt og sluk, samt at arbeidet må dokumenteres. Det anbefales ikke å kle vegger med trevirke da slike konstruksjoner i kjellere har høy skadefrekvens.

Vaskerommet fungerer med dagens avvik.

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Eldre garasje fra ukjent årstall. Oppført på støpt plate, ringmur og tradisjonelt bindingsverk av tre kledd med stående tømmermanskledning. Saltak av prefabrikkerte takstoler, tekket med panel og papp-shingel. Renner og nedløp i plast og vinduer med enkelt glass.

-Det er påvist råteskade i nedre del av bordkledning rundt mesteparten av bygget.
-Vindskibord er værslitt og råteskadet.

Garasje bærer preg av manglende vedlikehold.

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Skien & Porsgrunn

Oppdragsnr.
24-0218/24

Selger 1 navn
Andreas Nikolaisen

Gateadresse
Mobakken 20

Poststed
SKIEN

Postnr
3732

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0218/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet hovedvanniedning inn, Kilen Rør Dugnad/egeninnsats; Flyttet på vann og avløp i fbm montering av nytt kjøkken, etter anvisning fra rørlegger
Arbeid utført av: Kilen Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det var ikke tilfredsstillende drenering ved kjøp av huset i 2018. I fbm ny hovedvanniedning, ble det også drenert på nytt rundt grunnmur som tilhører kjelleren (ikke ved krypkjeller) Det ble også lagt isolasjon på utsiden av knotteplast samtidig. Det har ikke kommet nye fuktmerker etter dette. Arbeidet ble utført selv og ved hjelp av dugnad og egeninnsats etter anvisning og forskrifter

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kjeller: Det var sprekker og riss i grunnmur ved kjøp av huset i 2018, disse har vært kontrollmålt hele tiden og det har ikke vært forandringer på disse. 1. etg.: Gangen ble totalrenovert med egeninnsats i 2024 og gulv ble rettet av. Hovedetg.: Stue og kjøkken ble totalrenovert i 2018 ved egeninnsats og gulv ble rettet av.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Det er lagt opp ny kurs til koketopp ifbm nytt kjøkken. Det er montrert nytt utkast for kjøkkenventilator. Flyttet litt på plassering av diverse kontakter. Montert nye utelys med skumrings-sensor. Montert varmefolie i gang. Alt gjort på dugnad og egeninnsats etter anvisning fra leverandør og elektrikker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0218/24

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget ny terasse, byttet alle vinduer, unntatt kjellervinduer. Byttet ytterdør og altandør. Alt gjort ved egeninnsats etter anvisning fra blant annet glassmester.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hovedetasje (stue - kjøkken) ble oppgradert senhøstes 2018 ved hjelp av egeninnsats og dugnads hjelp. Det elektriske arbeidet ble utført selv, etter anvisning fra elektriker, og skal således være gjort forskriftsmessig. Skifte av hovedvannledning ble gjort at Klien Rør, mens alt annet utvendig arbeid er gjort etter anvisning av fagfolk ved egeninnsats. Det er lagt knotteplast, isolasjon + fiberduk i fbm med ny drenering høsten 2019. Gang 1. etg + inngangsparti utforbl ble oppgradert sommeren / høsten 2024, med isolasjon i gulv og tak, lagt nytt gulv, nytt tak, nye vegger og ny ytterdør. Det ble samtidig montert varmefolie i hele gangen. Varmefolien ble montert og koblet etter anvisning fra leverandør. Det ble også byttet termostat til varmekabler i badegulv samtidig. Alt arbeid (bortsett fra hovedvannledning) er gjort på egenhånd og dugnad etter anvisning / rådføring med elektriker / rørlegger eller annen relevant fagpersonell.

Document reference: 24-0218/24

Tilleggskommentar

Boligen er stort sett helt opp-pusset innvendig, bortsett fra kjellerrom. Det er byttet noe kledning på huset, men det bør vurderes å bytte noe mer kledning. Boligen har fungert tilfredsstillende og som forventet i de årene jeg har bodd her.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0218/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Nikolaisen	b1ed2ce6a2b1946ab5201c2a4cedeae01b6a5069	21.10.2024 17:59:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24-0218/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 907	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mobakken 20 3732 SKIEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Turvegtrase - Nåværende
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Ras- og skredfare
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Flomfare
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Veg
- KpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende



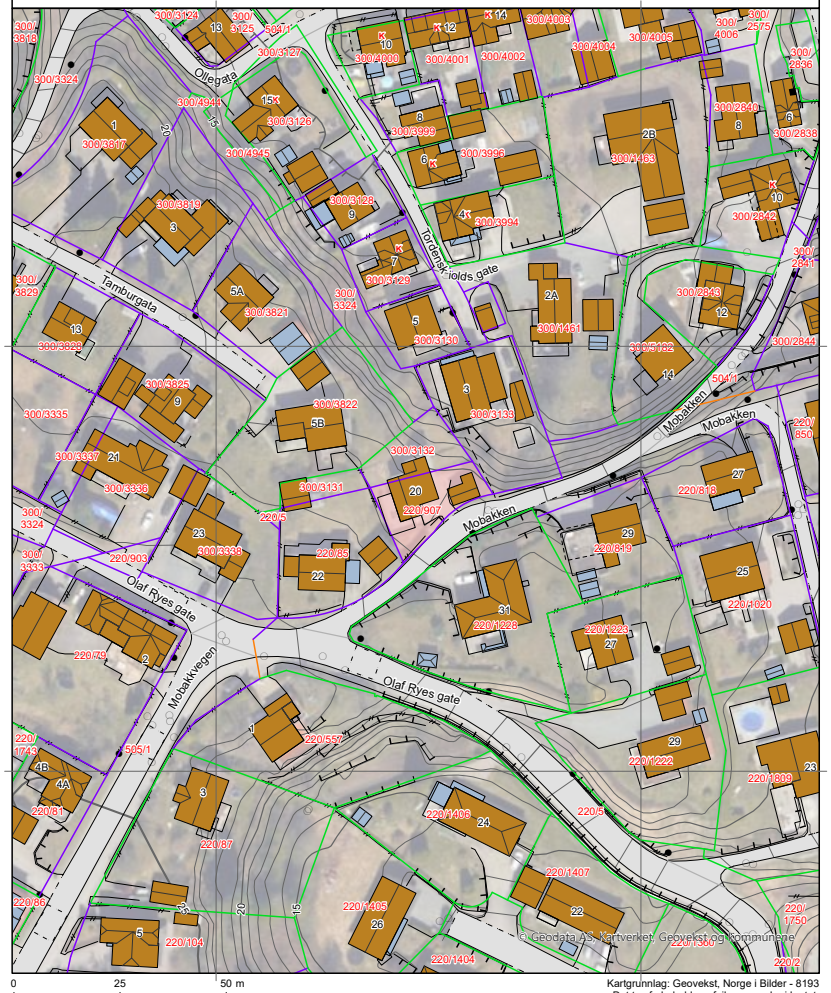
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/220/907/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2024



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.

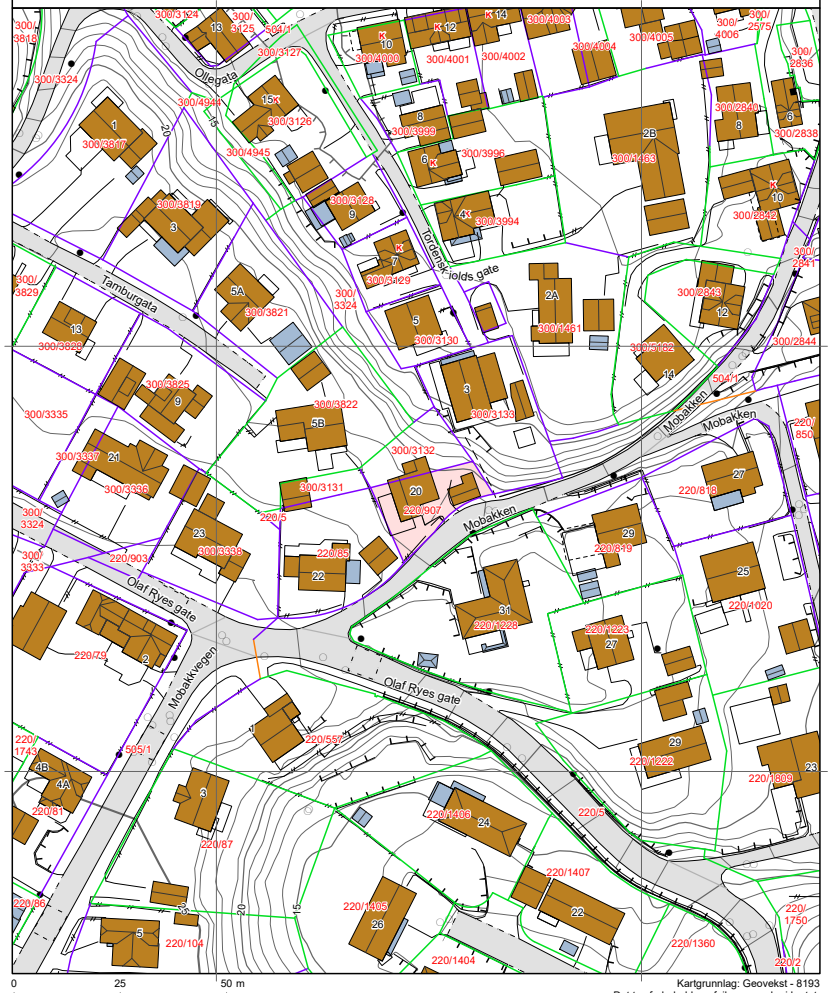
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/220/907/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2024



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**220**	**907**	**0**	**0**	Mobakken 20, 3732 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	320.29m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	320.29m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	105.19m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Mobakken 20

Nabolaget Minde/Gråten - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.)	**21 min**
328 elever, 17 klasser	1.5 km
Moflata skole (1-7 kl.)	**23 min**
446 elever, 23 klasser	1.7 km
Lunde barneskole (1-7 kl.)	**7 min**
428 elever, 22 klasser	3.1 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	**14 min**
386 elever, 19 klasser	1 km
Hjalmar Johansen vgs.	**23 min**
75 elever	1.7 km
Skien videregående skole	**24 min**
1100 elever, 40 klasser	1.8 km

Offentlig transport

Tuftebygget	**4 min**
Linje M2, M2N	0.3 km
Skien stasjon	**9 min**
Linje RE11, RX11, R55	4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**45 min**

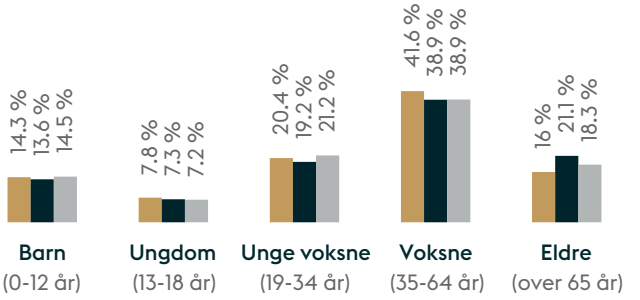
Barnehager

Gråtenmoen barnehage (1-5 år)	**13 min**
60 barn	0.9 km
Gimsøy barnehage (1-5 år)	**14 min**
64 barn	1 km
Skogmusa barnehage (1-5 år)	**17 min**
51 barn	1.2 km

Dagligvare

Meny Saga	**6 min**
Coop Extra Gråtenmoen	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minde/Gråten	911	412
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Gjemsøsletta	13 min
Gimsøy skole - gymsal	14 min
SATS Klosterøya	22 min
HEIA Treningssenter	22 min

«Et sentralt og fint sted å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Telemark Eiendomsmegling AS

Torggata 8, 3724 SKIEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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 boliger vi har for salg.

[!*!avdelings netside**!*!]**

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0218/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mobakken 20 3732 SKIEN

Betegnelse: Gnr 220, bnr 907 (ideell andel 1/1) / Gnr 300, bnr 3132 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no