

NORDIC

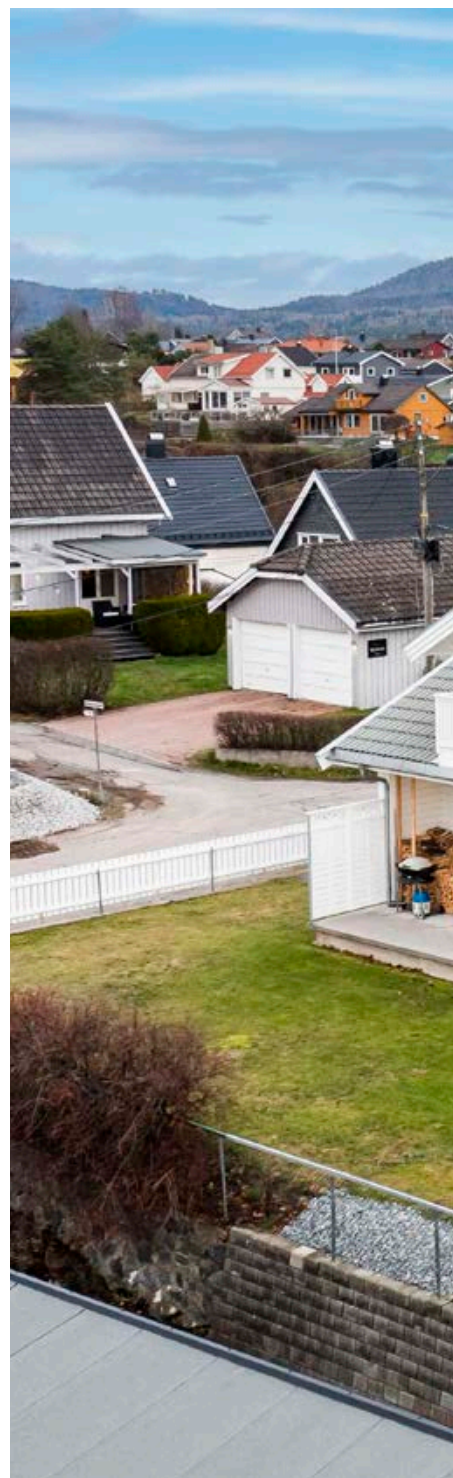
Lyngvegen 5

Lyngvegen 5

NORDIC

Innhold

- 6 Velkommen
- 9 Faktaopplysninger
- 10 Våre meglere
- 12 Plantegning
- 16 Nyttig informasjon
- 28 Vedlegg
- 70 Løsøre og tilbehør
- 72 Boligkjøperpakken





Velkommen til Lyngvegen 5

Nordic bolig v/ Brage Aasen har gleden av å presentere Lyngvegen 5!
Enebolig med carport og garasje.

Kort om boligen:

Gjennomført oppgradert og godt vedlikeholdt

Lettstelt, flat eiendomstomt

Asfaltert gårds plass

Praktisk planløsning

To bad

Støpt terrasse

God tilstandsrapport



Brage Aasen

Partner | Fagansvarlig | Eiendomsmegler

906 11 244 | brage@nordicbolig.no





Støpt terrasse, enkelt vedlikehold

Faktaopplysninger

PRISANTYDNING

5 450 000,-

BOLIGTYPE

Enebolig

TOTALPRIS

kr 5 587 420,-

EIERFORM

Eiet

P-ROM

153 m²

TOMTEAREAL

692.2 kvm

BRA

154 m²

TOMTETYPE

eiet

SOVEROM

3

BYGGEÅR

1954 senere renoverert

Våre meglere



Brage Aasen

Partner | Fagansvarlig | Eiendomsmegler

906 11 244

brage@nordicbolig.no

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Plantegning



3D tegningen er ikke målbær og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen.

PLANTEGNING 1

Plantegning 2. etg

hovedplan



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

PLANTEGNING 2

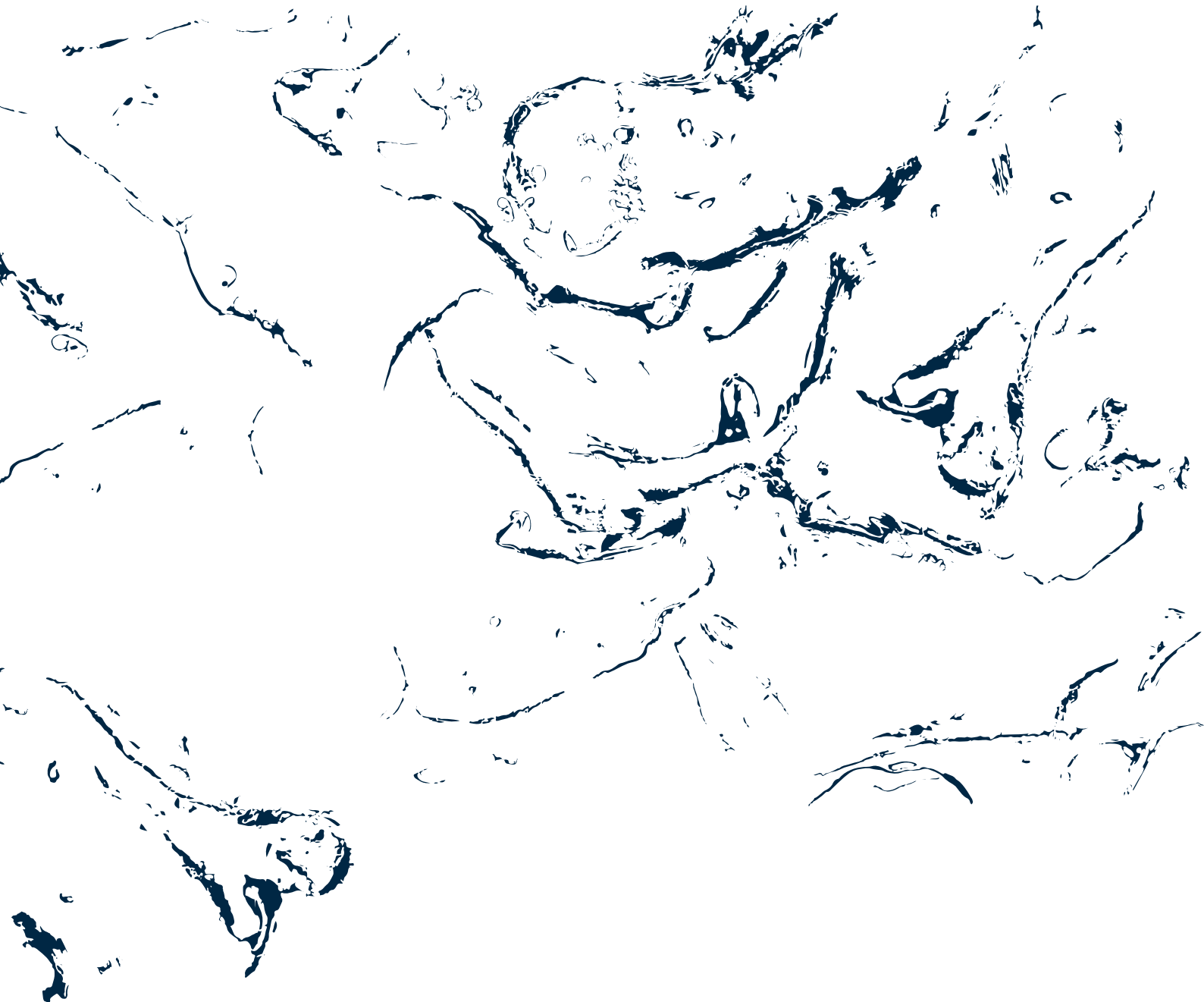
Plantegning 1. etg



Asfaltert inngangsparti



Nyttig informasjon



Eiendommen

Adresse

Lyngvegen 53746SKIEN

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 2698 i Skien kommune.

Eierform

Eiet

Kort om eiendommen

Nordic bolig v/ Brage Aasen har gleden av å presentere Lyngvegen 5 ! Enebolig med carport og garasje.

Kort om boligen:

Gjennomført oppgradert og godt vedlikeholdt

Lettstelt, flat eiendomstomt

Asfaltert gårds plass

Praktisk planløsning

To bad

Støpt terrasse

God tilstandsrapport

Området:

Solrikt

Barnevennlig

Rolig

Populært

Utsikt

Butikk rett ved

Bølehøgda skole/Skauen skole

Nær idrettsanlegg

Areal

P-rom: 153 kvm

BRA: 154 kvm

BTA: 168 kvm

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 32 kvm Vaskerom øvrige kjellerrom

1. etasje: 72 kvm Gang/hall, bad/wc, stue / kjøkken

2. etasje: 50 kvm Bad/wc, 3 soverom

Primærrom

Kjeller: 32 kvm Vaskerom, kjellerrom

1. etasje: 72 kvm Gang, bad/wc, stue / kjøkken

2. etasje: 49 kvm Bad/wc, 3 soverom et har utgang til balkong

Sekundærrom

2. etasje: 1 kvm Bod/diverse kott

Garasje

Sekundærrom

1. etasje: 42 kvm Garasje

Bod

Sekundærrom

1. etasje: 14 kvm Isolert utebod

Innhold

Inneholder:

1.etasje: Gang/hall, bad/wc, stue m/åpen kjøkkenløsning

2.etasje: Gang, 3 soverom, bad/wc.

Kjeller: Vaskerom, øvrige kjellerrom.

Carport og garasje

Bod bygget sammen med nabo

Byggeår

1954

Standard

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak er malt. Malte overflater i kjeller. Boligen har mursteinspipe og peisovn.

Bad 1. etasje.

Flis på gulv og flis på vegg. Varmekabler. Innredning med vask og wc. Dusj på vegg med glassdører.

Vaskerom i kjeller har støpt gulv fra 2012 med varmekabel, malt med epoxymaling. Malt mur på vegg og malt panel i himling.

Bad 2 etasje fra 2016.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.

Halvpart av isolert bod oppført 2019.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er vesentlig modernisert og påkostet senere år.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

692.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er lettstelt og opparbeidet med plen. Asfaltert gårds plass og inngangsparti.

Byggemåte

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur i betongstein. Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggene har murkonstruksjon (siporeks).

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veranda i 2 etasje.

Støpt plate på terrasse i 1. etasje. Terrasser er delvis overbygd.

Flislagt trapp til inngang.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jørn Hansen

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.
Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Rekkverket balkong: er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Malt rekkverk i 2 etasje med rekkverk under 1 m.

-Overflater: Mindre riss i malte himlinger. Eldre himling i et soverom i 2 etasje. Manglende fuging rundt utkraget pipe i 2 etasje.

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.

-Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller ingen adkomstmulighet og har da en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Mangler rekkverk i kjellertrapp.

-Våtrommet i 1. etg må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

-Forstøtningsmurer: Det er påvist sprekker og/eller skjevheter i muren.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Oppvarming

Det er installert varmepumpe. Varmekabler på bad. Vedfyring og øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA

m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring og innboforsikring.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Området

Beliggenhet

Meget populært, etablert område på Doktorstykket i Skien. Barnevennlig og rolig med kort til butikk, skoler, barnehage m.v.

Beliggende på en høyde slik at man har god utsikt og meget gode solforhold. Tomten har en meget god plassering som gjør at dette kan kategoriseres som en sjelden sjanse.

Adkomst

Fra kommunal vei.

Parkering

Garasje er isolert har gulv er malt med epoxymling. Isolerte vegger og tak med 10 cm isolasjon.

Varmepumpe. Leddport med portåpner og boddør.

Praktisk innredet innvendig

Perfekt for hobbymekaniker eller lignende.
Parkering også i carport. Asfaltert gårdsplass.

Bebyggelsen
Enebolig med carport, garasje og bod.

Offentlig kommunikasjon
Buss

Skolekrets
Bølehøgda / Skauen skole

Økonomi

Prisantydning
5 450 000,-

Omkostninger
Kr 137 420
5 450 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
136 250,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt
salgssum: 5 450 000,-))
12 650,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

150 070,- (Omkostninger totalt inkludert
boligkjøpeforsikring)

5 600 070,- (Totalpris inkl. omkostninger og
boligkjøpeforsikring)

Totalpris inkl omk
kr 5 587 420,-

Formuesverdi primær
Kr 617 421

Formuesverdi primær år
2020

Formuesverdi sekundær
Kr 2 222 717

Formuesverdi sekundær år
2020

Info formuesverdi
For at boligen skal anses som primærbolig
forutsettes det at eier har sin
folkeregisteradresse her. Andre
boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet
som sekundærboliger, med unntak for eiendom
som er regulert som fritidsbolig, og brukes som
dette av eier. Info om formuesverdi er hentet fra
altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig.
Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om
fastsettelse av formuesverdien.

Kommunale avgifter
Kr 21 460

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter består av utgifter til
renovasjon, vann, avløp, eiendomsskatt,
feiegebyr.

Kommunale avgifter år
2022

Eiendomsskatt
Kr 7 974

Eiendomsskatt år
2022

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt faktureres sammen med de
kommunale avgiftene.

Offentlige forhold

Tinglyste bestemmelser og rettigheter
Det er ikke tinglyst rettigheter eller heftelser på
eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har tilskrevet Skien kommune og fått
opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattester på bolig, carport og garasje.

Tillatelse til bygging av bod er gitt, men ikke ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
06.10.1955.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til gjeldende kommunedelplan avsatt til bolig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Konsesjon
Nei

Odelsrett
Nei

Bo- og driveplikt
Nei

Øvrige kjøpsforhold

Betalingsbetingelser
Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

Overtakelse
Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Budgivning
Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud"

knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i

dette før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

Lovpålagte tiltak mot hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art).

Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Tilbud på lånefinansiering

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag på 1% av salgssum
Tilretteleggingsgebyr kr 11 400,-
Visninger: inkludert !

Selgers utlegg er følgende:

Betalingsutsettelsesgebyr: kr. 2 250,-
Grunnboksutskrifter: kr. 408,-

Kommunale opplysninger: kr. 2 463,-
Markedspakke Nordic Boost: kr. 15 900,-
Oppgjørsgebyr: kr. 5 000,-
Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet
: kr. 585,-
Utlegg profesjonell fotograf: kr. 4 500,-
Tilstandsrapport kr 16 500,-

Oppdragsnummer
09002522

Salgsoppgavedato
25.11.2022

Megler

Ansvarlig megler
Brage Aasen
Partner | Fagansvarlig | Eiendomsmegler
brage@nordicbolig.no
Tlf: 906 11 244

Saksbehandler
Brage Aasen
Partner | Fagansvarlig | Eiendomsmegler
brage@nordicbolig.no
Tlf: 906 11 244

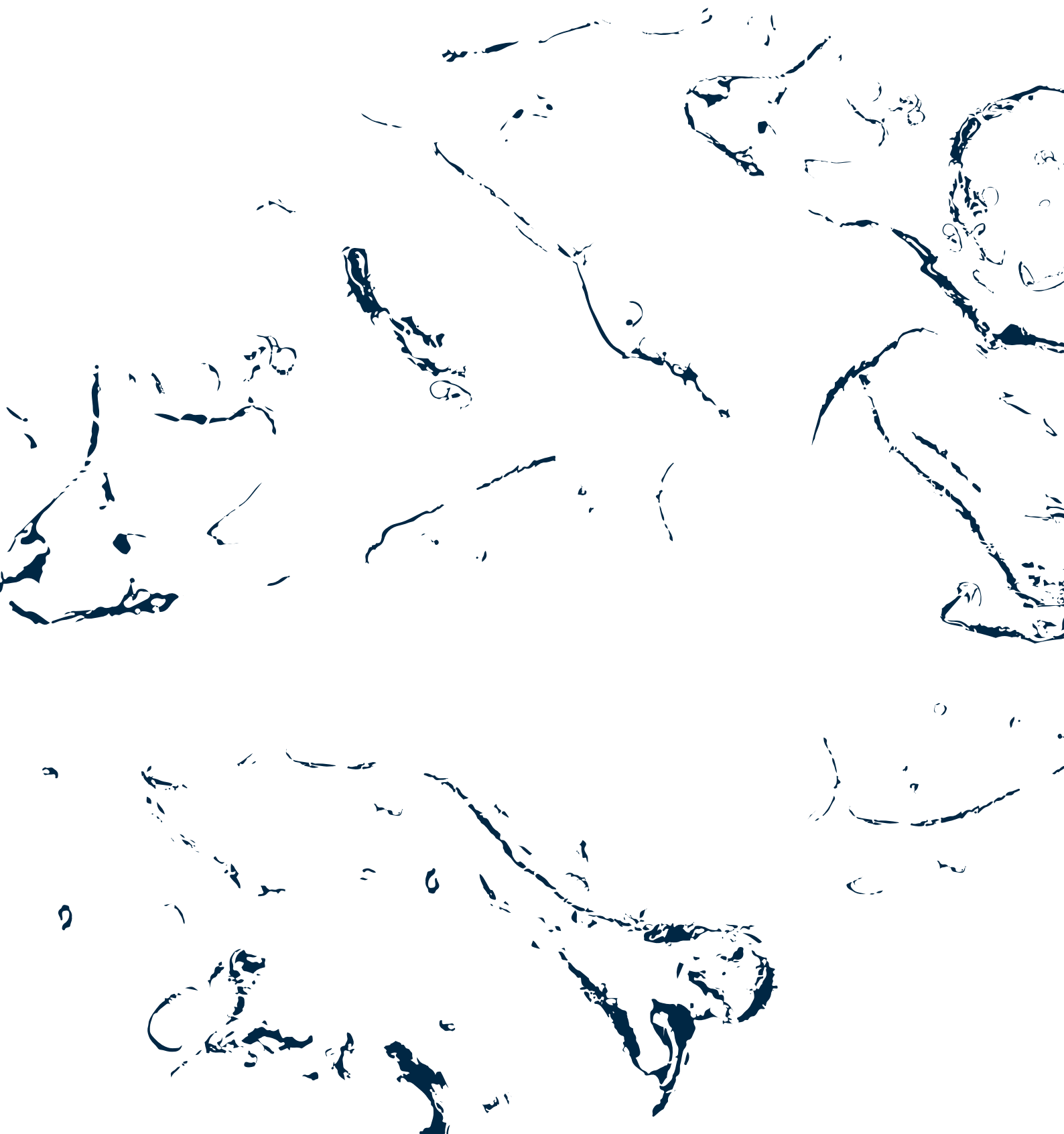
Meglerforetak
Nordic Bolig Skien, Chr. H. Bloms gate 14

Tlf: 906 11 244

Takstmann
Jørn Hansen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Morten Kikut





Vedlegg



Tilstandsrapport

📍 Lyngvegen 5 , 3746 SKIEN

📖 SKIEN kommune

Gnr. 300, Bnr. 2698

Areal (BRA): Enebolig 154 m², Garasje 42 m², Bod 14 m²



Befaringsdato: 18.11.2022

Rapportdato: 24.11.2022

Oppdragsnr: 19188-1189

Referansenummer: IF1851

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert takstmann: Jørn T. Hansen



Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn. Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen. Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

- *Landbruk.
- *Næring.
- *Bolig
- *Skjønn.
- *Skade.



Jørn T. Hansen

Jørn T. Hansen
Uavhengig Takstmann
24.11.2022 | SKIEN

Takstforum Telemark AS

Porsgrunnsvegen 188
35 12 26 60

Rapportansvarlig

Jørn T. Hansen
Uavhengig Takstmann
jorn@takstforum-telemark.no
911 65 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1954. Ny garasje 2013, innredet og isolert, varmepumpe er montert her. Carport. Halvpart av isolert bod 2019.

Det er drenert rundt bolig 2011 med pumpe i egen kum på gårdsplass.

Boligen fremstår som totalrenovert i 2012. Siporeks yttervegger er lektet ut og isolert, tyvek og ny kledning. Beiset 2020.

Nye dører og vinduer.

Nytt undertak med pro-ekstra, sløyfer og lekter. Ny takstein. 3-fas inntak og nytt elektrisk. Varmepumpe.

Kjøkken og nye overflater i 1 etasje. De fleste overflater er nye i 2 etasje.

Nytt støpt gulv og varmekabel på vaskerom i kjeller.

Kjellergulv er malt med epoxy. Nytt overbygg utenfor terrasse.

Stor terrasse med støpt gulv.

Bad i 2 etasje 2016.

Elbillader 2021.

Boligen fremstår som godt oppgradert og i god stand.

Bemerkninger.

-Støttemur mot nabo har store skjevheter mot nord.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag i stål fra 2012.

Veggene har mur konstruksjon (siporeks).

Vegger er lektet ut, krysslektet og isolert med 5 cm isolasjon. Tyvek vindetting. Musebånd er montert.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ingen tilgang til loft. Kott er kledd igjen.

Loft er etterisolert, et soverom med 5 cm glassvatt i følge eier.

Luftespalter i gesimser.

Ukjent om lufting er tilfredsstillende. Ingen istapper vinterstid indikerer at lufting er funksjonell.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda i 2 etasje og støpt plate på terrasse i 1 etasje. Terrasser er delvis overbygd.

Flislagt trapp til inngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt puss. Innvendig tak har malte plater.

Malte overflater fra byggeår i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Noe diss i stuegulv pga lenge spenn på bjelkelag i stue.

Boligen har mursteinspipe og peisovn.

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Normalt høye fuktverdier ble målt i gulv og nederst på malt vegg. Gulv er malt med epoxy og vegger er malt.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp til 2 etasje og til kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1 etasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og flis på vegg. Varmekabler. Innredning med vask og wc. Dusj på vegg med glassdører.

Krakelering i flisfuger.

Bemerkning på silikonerings gulv/vegg i dusjhjørne som ikke er tett. Høye fuktverdier i gulv.

Det er ikke fall til sluk og ingen fuktsikring ved dør.

Tett kant mot dusjnisse og vann på gulv kan ikke renne til sluk, vann på gulv vil renne ut dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Yttervegg og kjøkken mot bad.

Vaskerom i kjeller fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv fra 2012 med varmekabel er malt med epoxy maling. Malt mur på vegg og malt panel i himling.

Skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.

Vaskerom er i daglig bruk.

Murvegger på vaskerom.

Bad 2 etasje fra 2016.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Opplyst av eier byggmester: Påstøp, varmekabel, smøremembran og flis. Alle gulv og vegger er smurt med smøremembran.

Mansjett i sluk og rørgjennomføringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulv på bad er flatt og 20mm fall i dusjnisse.

Gulv/veggmansjett opp på dørterskel som er fuget med silikon.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Synlig mansjett i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Rør i rør til bad i 2 etasje.

Det er avløpsrør av plast fra 2011-16 innvendig i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i vegg og vinduer. Ventilasjon i kott mot soverom med tilluftåpninger mot soverom.

Avtrekk til luftepipe.

Det er installert varmepumper.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.

Røykvarsler og brannsluknings apparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering med platon plater på grunnmur med topplatt 2011.

Gulv i kjeller med fuktsikring fra byggeår og det er høye fuktverdier i kjellergulv og nederst på vegg.

Gulv er malt med epoxy. Noe saltutslag i gulv under trapp.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Mindre sprekk i overgang grunnmur og ny støpt platting på veranda mot nord.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Hjørne mot nord smuldrer opp og har behov for vedlikehold.

Egen pumpe kum i gårds plass til overflatevann/takvann med timer. Vann og avløp skiftet til kum i gate. Opplyst av eier.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	72	72	0
2 Etasje	50	49	1
Kjeller	32	32	0
Sum	154	153	1

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	42	0	42
Sum	42	0	42

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	14	0	14
Sum	14	0	14

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

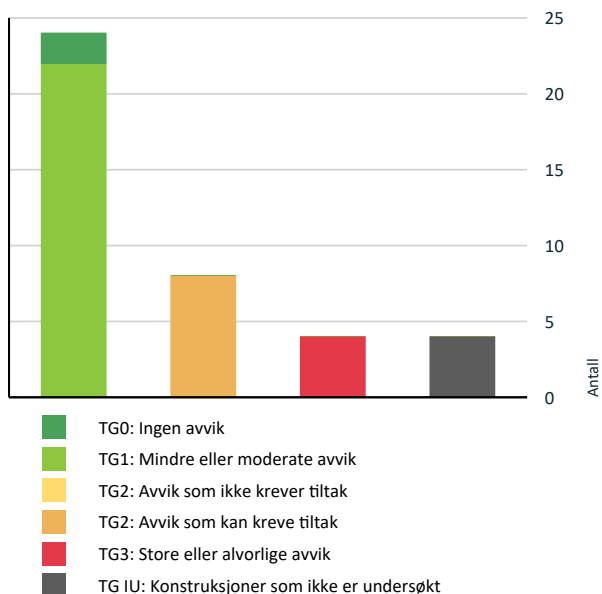
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Loft er bygd ut og innredet i 2 etasje.

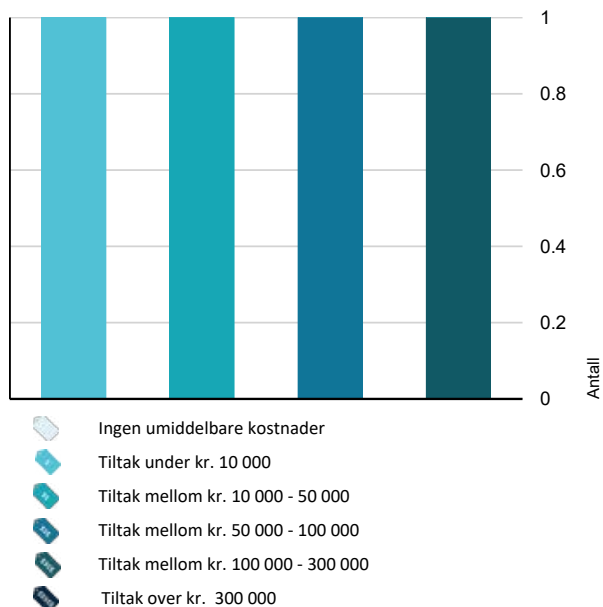
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk i kjellertrapp. Slitasjemerker i trapp til 2 etasje.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Malt rekkverk i 2 etasje med rekkverk under 1 m.

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mindre riss i malte himlinger. Eldre himling i et soverom i 2 etasje.

Manglende fuging rundt utkraget pipe i 2 etasje.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

 **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

Kryp Kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Antatt alder på vvtank over 20 år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Takstein fra 2012.

Alder: 2012 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i stål fra 2012.



Manglende snøfangere mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har murkonstruksjon(siporeks).

Vegger er lektet ut, krysslektet og isolert med 5 cm isolasjon. Tyvek vindtetting. Musebånd er montert.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Alder: 2012

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ingen tilgang til loft. Kott er kledd igjen.

loft er etterisolert og et soverom med 5 cm glassvatt i følge eier. Luftespalter i gesimser.

Ukjent om lufting er tilfredsstillende. Ingen istapper vinterstid indikerer at lufting er funksjonell.

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Inngangsdør.



Heve/skyvedør til støpt terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i 2 etasje og støpt plate på terrasse i 1 etasje. Terrasser er delvis overbygd.



Støpt terrasse mot syd og vest.

Alder: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Malt rekkverk i 2 etasje med rekkverk under 1 m.

Tiltak

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

Utvendige trapper

TG 1

Flislagt trapp til inngang.



Trapp til inngang.

Alder: 2012

Kilde: Eier

INNVEDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt puss. Innvendige tak har malte plater.

Malte overflater fra byggeår i kjeller.



Manglende fuging.

Alder: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss i malte himlinger. Eldre himling i et soverom i 2 etasje.
Manglende fuging rundt utkraget pipe i 2 etasje.

Tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter eget behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 etasje med 6mm skjevhet i vf. Gulv i stue er rett.

2 etasje med 5 mm skjevhet i gang og soverom.

Målt i hele rommet.

Noe diss i stuegulv pga lenge spenn på bjelkelag i stue.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og peisovn.



Peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Normalt høye fuktverdier ble målt i gulv og nederst på malt vegg. Gulv er malt med epoxy og vegger er malt.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp til 2 etasje og til kjeller.



Trapp til 2 etasje.



Kjellertrapp uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk i kjellertrapp.
Slitasjemerker i trapp til 2 etasje.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Malteprofilerte innerdører.

Alder: 2012

Kilde: Eier

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Opplyst av eier byggmester: Påstøp, varmekabel, smøremembran og flis. Alle gulv og vegger er smurt med smøremembran.

Mansjetter i sluk og rørgjennomføringer.



Bad i 2 etasje.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG I

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulv er flatt og 20mm fall i dusjnisse. Gulv/veggmansjett opp på dørterskel som er fuget med silikon.

Sluk, membran og tettesjikt

TG I

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig mansjett i sluk.



Sluk i dusj.

Ventilasjon

TG I

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk avtrekk på vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Sanitærutstyr og innredning

TG I

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Dusj med glassdører.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og flis på vegg. Varmekabler. Innredning med vask og wc. Dusj på vegg med glassdører. Krakelering i flisfuger. Bemerkning på silikonering gulv/vegg i dusjhjørne som ikke er tett. Høye fuktverdier i gulv. Det er ikke fall til sluk og ingen fuktsikring ved dør. Tett kant mot dusjnise og vann på gulv kan ikke renne til sluk, vann på gulv vil renne ut dør.



Bad 1 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

TG er satt på grunnlag av at badet ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:

Vannpåkjenningene på vegger og golv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan badet brukes. Det er også stor forskjell på vannpåkjenningene der det er dusjkabinett i forhold til der det dusjes direkte mot vegger og golv. Generelt har påkjenningene økt de siste tiårene på grunn av dusjing direkte på golv og vegger og hyppigere og mer langvarig dusjing. Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på golv og vegger.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Yttervegg og kjøkken mot bad.

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv fra 2012 med varmekabel er malt med epoxy maling. Malt mur på vegg og malt panel i himling. Skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Vaskerom er i daglig bruk.



Vaskerom fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

TG er satt på grunnlag av at vaskerom ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:

Vannpåkjenningene på vegger og golv varierer. Generelt har påkjenningene økt de siste tiårene. Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på golv og vegger.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Murvegger på vaskerom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt.



Kjøkken



Kjøkken

Alder: 2012

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk over ovn.

Alder: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast fra 2011-16 innvendig i boligen.



Nyere avløpsrør.

Alder: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i vegg og vinduer. Ventilasjon i kott mot soverom med tilluftåpninger mot soverom. Avtrekk til luftepipe.

Varmesentral

TG 1

Det er installert varmepumper.



Varmepumpe.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.

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

Ja



Sikringsskap.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Vvtank på 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Antatt alder på vvtank over 20 år.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannsluknings apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukningsapparat



Røykvarsler.

Drenering

TG 1

Drenering med platon plater på grunnmur med topplist 2011. Gulv i kjeller med fuktsikring fra byggeår og det er høye fuktverdier i kjellergulv og nederst på vegg. Gulv er malt med epoxy. Noe saltutslag i gulv under trapp.

Alder: 2011

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Mindre sprekk i overgang grunnmur og ny støpt platting på veranda mot nord.



Mindre sprekk under støpt plate.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

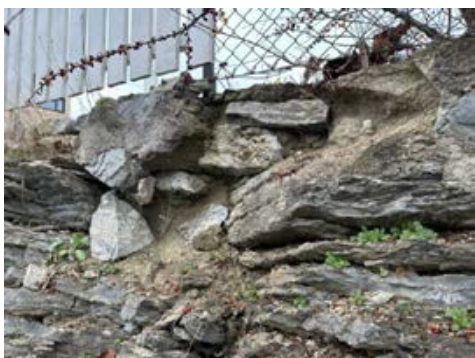
Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Hjørne mot nord smuldrer opp og har behov for vedlikehold.



Støttemur har behov for utbedringer mot nord.



Støttemur har behov for utbedringer mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Boligen ligger på en høyde med fall fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Egen pumpe kum i gårdsplass til overflatevann/takvann med timer.

Vann og avløp skiftet til kum i gate. Opplyst av eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Byggeår**

2017

Kommentar**Standard**

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje fra 2013. Må kjøre gjennom carport til garasje.
Takstein og ståltakrenne.
Støpt gulv er malt med epoxy maling.
Isolerte vegger og tak med 10 cm isolasjon.
Varmepumpe.
Leddport med portåpner og boddør.
Innredet innvendig og i god stand.

Bod

**Byggeår**

2019

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Havpart av isolert bod fra 2019.
Liggende kledning og takstein.
Dør og dobbel terrassedør.
Innredet innvendig og i god stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	72	72	0	Hall , Bad , Kjøkken , Stue	
2 Etasje	50	49	1	Hall , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Kott , Innredet kott på soverom
Kjeller	32	32	0	Trapperom , Vaskerom	Kryperom
Sum	154	153	1		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Loft er bygd ut og innredet i 2 etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar:

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Bod utvendig fra 2019.

Garasje					
	Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	42	0	42		
Sum	42	0	42		

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	14	0	14		Bod
Sum	14	0	14		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
18.11.2022	Jørn T. Hansen	Takstmann
	Morten Kikut	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	300	2698		0	692.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngvegen 5

Hjemmelshaver

Kikut Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Svakt skrånende opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.11.2022		Fremvist	0	Nei
Ordrebekreftelse	15.11.2022		Fremvist	0	Nei
Meglerpakke	16.11.2022		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IF1851>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Skien	Oppdragsnr.	09002522		
Adresse	Lyngvegen 5				
Postnr.	3746	Sted	SKIEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11år 8 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidig	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Morten	Etternavn	Kikut		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Eier er faglært person

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Eier er faglært person

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Eier er faglært person

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Eier er faglært person

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar Eier er faglært person

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Grenrør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt røropplegg fra kjeller til 2 etg

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Kommentar Kjeller var noe fukting når jeg kjøpte i 2011. Huset ble da drenert rundt grunnmur så godt det lot seg gjøre. Det ble satt ned en pumpe kum for drenering på nord siden av huset

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

elektro team

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

elektro team

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

elektro team

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

elektro team

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

elektro team

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

Nei Ja Kommentar

elektro team

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

Elektro 4 har innstalert

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Tømrer og betongarbeider er utført av byggmester.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 14/11/2022 15:07:38 (EES-versjon: 2)

Lyngvegen 5

Nabolaget Kleiva/Doktorstykket - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Skauenvegen Linje P5	1 min 0.1 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	25 min 2 km
Skien stasjon Linje R11, R11x, 52	6 min 3.2 km
Brevik ferjekai Linje 281	27 min 22.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 180 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Bølehøgda skole (1-7 kl.) 168 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 399 elever, 16 klasser	6 min 2.7 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 3.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

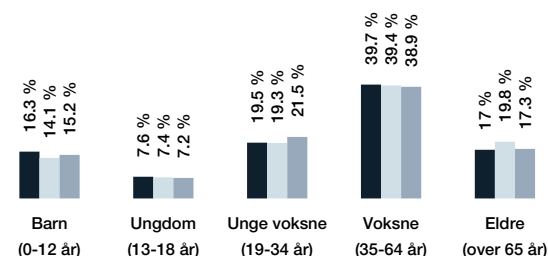
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleiva/Doktorstykket	768	345
Porsgrunn/Skien	91 379	41 969
Norge	5 328 198	2 398 736


Barnehager

Skauen kristelige barnehage 24 barn	7 min 0.6 km
Kapitelberget barnehage (1-6 år) 42 barn	13 min 1 km
Harmonien barnehage (0-6 år) 110 barn, 5 avdelinger	15 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Toppen Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Bølevegen	14 min


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Gateparkering**
Lett 81/100

Sport

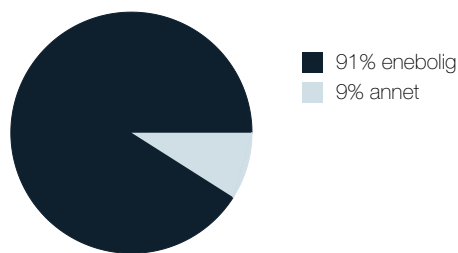
 Skauen skole - balløkke 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Skidar/Helges plass 8 min 
Fotball 0.6 km

 Nr1 Fitness Skien 25 min 

 SKY Fitness Skien 5 min 

Boligmasse



«Kort vei til sentrum, kort vei til skole, barnehager, butikker, skogen og kollektiv transport. Stille og rolig boligområde.»

Sitat fra en lokalkjent

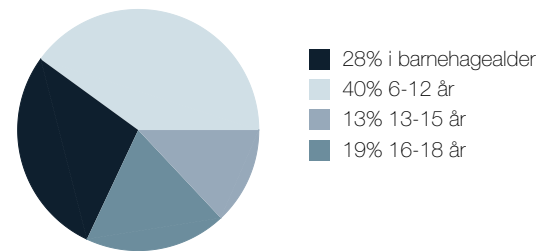


Varer/Tjenester

 Handelstorget 24 min 

 Apotek 1 Svanen Skien 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

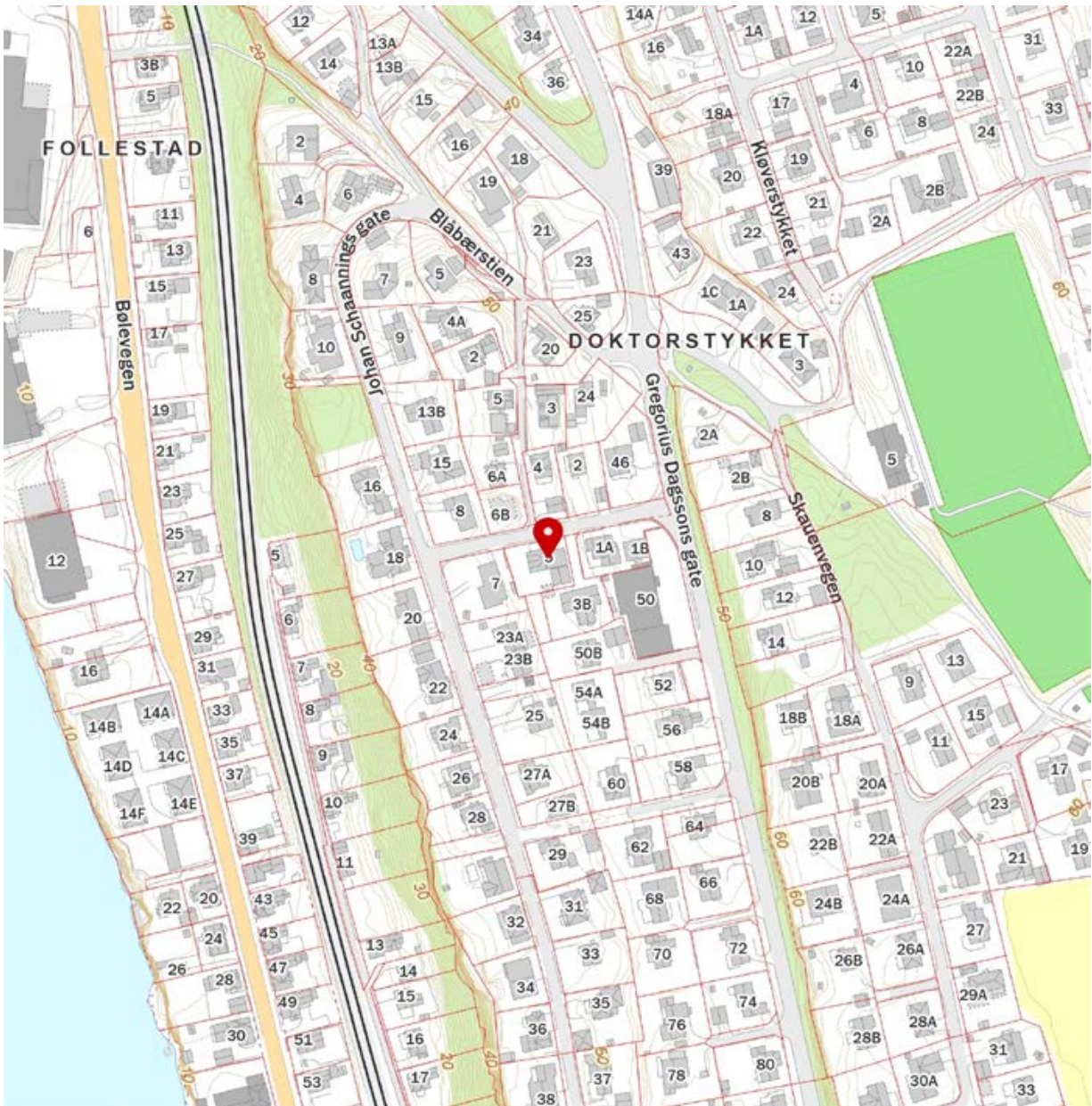
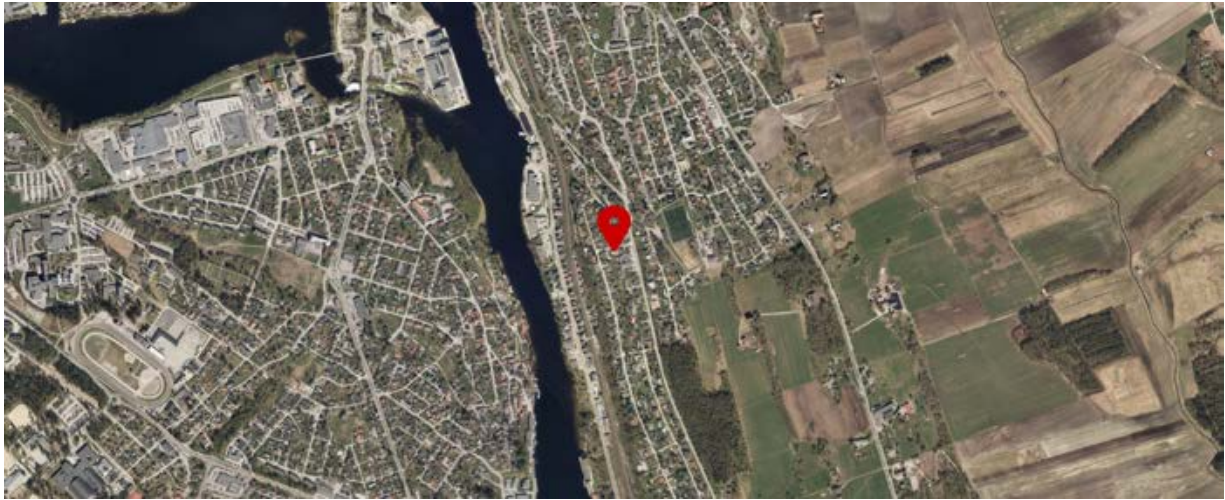


0% 40%

 Kleiva/Doktorstykket
 Porsgrunn/Skien
 Norge

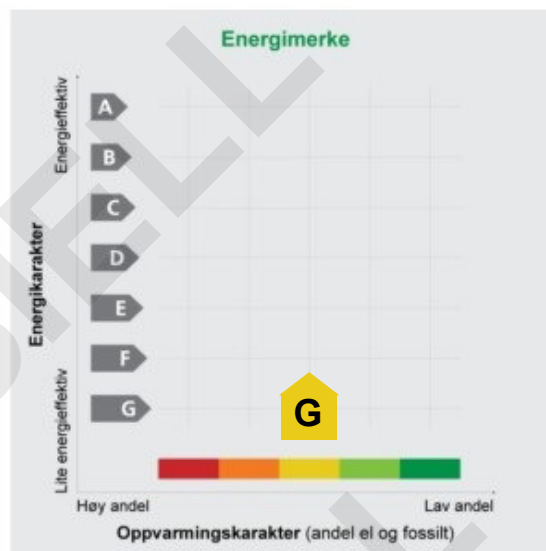
Sivilstand

		Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	51%	53%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Skien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Adresse	Lyngvegen 5
Postnr	3746
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	2698
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	164550524
Bolignr.	H0101
Merkenr.	15139194-687a-44d1-aed5-f3309bb392ee
Dato.	



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1954
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 152
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyngvegen 5
Postnr/Sted: 3746 SKIEN
Bolignr: H0101
Dato:
Energimerkenr: 15139194-687a-44d1-aed5-f3309bb392ee

Gårdsnr: 300
Bruksnr: 2698
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 164550524

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Til deg som skal kjøpe bolig

Hva må du passe på som kjøper?

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke reklamere på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

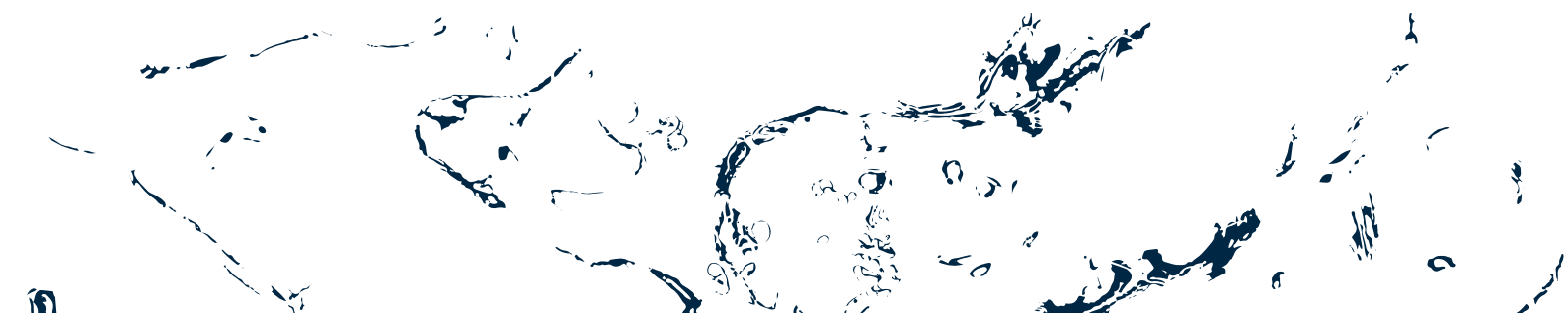
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy



Følg kontorene våre på sosiale medier

Facebook

nordic bolig bergen
nordic bolig sogndal
nordic bolig skien

Instagram

@nordicbergen
@nordicsogndal
@nordicskien

NORDIC

nordicbolig.no