NORDVIK

Tiedemannsjordet 32

3 soverom | 117 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tiedemannsjordet 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
31	Nabolagsprofil
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.01.2026

Nøkkelinformasjon



Arkitekttegnet og velholdt enebolig med alt på en flate. Pent opparbeidet tomt med gode solforhold. Barnevennlig område!

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**82 630,-**
Totalpris	**3 332 630,-**
BRA-i	**117 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en populær og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Gulset. Det er trygg gangvei til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, Grenland Kristne skole, barnehager samt Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Solrik hjørnetomt, pent opparbeidet og beplantet samt noe naturlig vegetasjon. Dette er en arkitekttegnet og funksjonell familiebolig, med alle rom på en flate. Boligen har en solid grunnstruktur og arkitektoniske særpreg som gir en svært god og luftig romfølelse. Det er behov for oppgraderinger for å møte dagens krav til standard og komfort, samtidig et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne ønsker og behov. Inneholder: Entrè, gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og 2 bodrom.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 117 kvm
Total BRA: 117 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.










































BOSCH













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0010/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tiedemannsjordet 32, 3727 SKIEN
Gnr 2, bnr 741 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Eva Setten Storm
Bjørn Olav Setten
Unn Elisabeth Setten
Laila Anita Setten

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
102 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 352 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1978

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 117 kvm
Totalt BRA: 117 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Entrè, gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bodrom.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I tillegg til arealer følger det med en carport i forbindelse med boligen på ca 21 kvm. TBA i er et repos ved inngangspartiet, en veranda og en markterrasse.

Innhold
Entrè, gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bodrom.

Carport.

Standard
Denne koselige og velholdte familieboligen har en gjennomgående eldre standard, hvor overflater og innredninger i stor grad er originale eller av eldre årgang. Innvendig preges boligen av trefargede vegger, høye himlinger og eldre innredninger, som gir et varmt og tidsriktig uttrykk fra byggeperioden. Dette er en meget funksjonell bolig, med alt på en flate og livsløpsstandard. Boligen har en solid grunnstruktur og funksjonell planløsning, men med behov for oppgradering for å møte dagens krav til standard og komfort. Eiendommen gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne preferanser og ønsker.

Fra entré og gang er det inngang til romslig stue og spisestue med videre inngang til kjøkken, samt soveromsfløy med soverom og bad.

Stuen har flott og romslig planløsning, i vinkel. Dette gir flere møbleringsalternativ og muligheter for definerte soner. Rommet har særdeles god takhøyde som gir en luftig romfølelse, samtidig som store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Stuen er i dag innredet med stor sofagruppe, godstoler og spisebord. Peis med innsats sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. Fra stuen er det utgang til overbygget terrasse, hvor man kan nyte gode solforhold i rolige omgivelser. Spisestuen

ligger praktisk plassert ved kjøkkenet, med god plass til stort langbord.

Fra spisestuen er det inngang til kjøkken med spiseplass. Innredningen har slette fronter på over- og underskap, samt barløsning ved vinduet. Det er god oppbevaringsplass i innredning og praktisk arbeidsplass på benkeflater. Kjøkkenet er i funksjonell stand og fremstår som et hyggelig og sosialt allrom. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer. Fra kjøkken er det inngang til vaskerom og videre til 2 bodrom - her er det flere muligheter til å åpne opp vegger dersom man ønsker en mer romslig kjøkkenløsning.

I denne familieboligen er det 3 soverom, alle av god størrelse. Alle rommene har plass til dobbeltseng, garderobeløsning og skrivebord. I tillegg er det et kontor/garderoberom i soveromsfløy.

Boligen har ett baderom, samt separat toalettrom og vaskerom. Baderommet har belegg på gulv og plater på vegger. Rommer et innredet med enkel servant på vegg med tilhørende speilskap. Dusjkabinett. Toalettrommet er innredet med servant og gulvstående toalett. Vaskerommet ligger på innsiden av kjøkkenet, og er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Fra vaskerom er det videre adkomst til praktiske bodrom. Alle våtrommene har fått TG3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gode lagringsmuligheter i 2 innvendige store bodrom.

Parkering
Parkering i carport og gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema: Selger har ingen kommentarer i egenerklæringsskjema.

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

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

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport: Grunnmuren er oppført av murte lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass. De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. På grunn av byggemetoder og dimensjonering av konstruksjoner fra byggetid er det påregnelig med isolasjonsgrad i gulv, vegger, tak og dører/vinduer. Erfaringsmessig vil det dukke opp noe merarbeider ved rehabiliteringer og åpning av bygningsdeler. Ny eier bes å ta dette i betraktning for renovasjonskostnadene. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter. Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling. Det bør utføres radonmåling av sertifisert firma for å kartlegge boligens forekomster av radon.

Antall TG 2 er 14 stykk drenering, grunnmur og fundamenter, krypkjeller, balkong/terrasse/platting, vinduer og dører, yttervegger, skorstein over tak, takkonstruksjon og loft, taktekking, kjøkken, avløpsrør, vannledninger, varmtvannsbereder og innvendige overflater.

Antall TG 3 er 2 stykk og gjelder vaskerom og bad.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Murt peis i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 723,-pr. 2025

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 756 184,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 024 737,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
If forsikring
Polisenr: 7218320

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 693 kvm (Eiertomt)
Romslig hjørnetomt pent opparbeidet med store grøntarealer og gruslagt gårdsplass. Tomten er rikt beplantet med diverse prydbusker, prydtrær og blomsterbed, samt naturlig vegetasjon i skråning mot sydvest. I tomtegrenser er det hekk og mur. Fra stuen er det utgang til overbygget veranda, med videre adkomst til sydvestvendt platting. Uteområdet ligger skjermet til, uten innsyn fra naboer. Denne flotte og solfylte tomten har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig.

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man Hesselberggata vestover/mot Gulset. I rundkjøringen ved Myren tar man til høyre opp mot Gulset, følg vegen oppover og videre inn på Gulsetringen. Etter 1 km tar man til høyre inn Glaservegen. Ta til høyre i krysset Glaservegen/Tiedemannsjordet og følg vegen rett frem. Man får etter hvert boligen på høyre side, på hjørnetomt. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en populær og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Gulset. Det er gangvei til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, Grenland Kristne skole, barnehager samt Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Flere turløyper i Gulsetmarka med gapahuk og flotte bademuligheter i Åletjern og Tvittingen. Vinterstid er det oppkjørt lysløype, hoppbakke (helårs) og akebakker. Gulsetsenteret med flere butikker og tjenester samt gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager
Barnehager
Tiedemannsjordet barnehage 0.2 km
Kollmyr barnehage 0.8 km
Einaren barnehage 0.9 km

Skoler
Oasen skole Grenland 0.8 km
Kollmyr skole 1.2 km
Stigeråsen skole 1.3 km
Gulset ungdomsskole 0.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 4.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 4.3 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 22.10.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Plate foran peisen.
- Fylling og planering.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og

eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via offentlig vei. Eieren av denne tomten har gjensidig plikt til vedlikehold og snørydding av felles adkomstveg med gnr.2 bnr 731, 733, 735, 737 og 739.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Regulerings-, bebyggelses - og tomtedelingsplan for en del av Gulset syd, del II", datert 13.03.1978, og er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

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

25.08.1978 - Dokumentnr: 11047 - Bestemmelse om veg
Dette er skjøtet ved kjøp av tomten i 1978 av Skien kommune. Her ble det avtalt at ubebygd tomt kun kunne selges tilbake til selger. Dersom tomten ikke ble påbegynt innen ett år og fullført innen tre år, skulle tomten gå tilbake til selger. I de tilfellene der nabo har bygget garasje eller uthus i tomtegrensen, har naboen adgang til å benytte denne eiendommen for nødvendig ettersyn/reparasjoner/vedlikehold av bygningen. Eieren av denne tomten har gjensidig plikt til vedlikehold og snørydding av felles adkomstveg med gnr.2 bnr 731, 733, 735, 737 og 739. Eieren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 2/325 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 750,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 127 440,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. februar 2026

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

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket
Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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

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

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

Tiedemannsjordet 32
3727 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1978
BRA:	117 m^2
BRA-i:	117 m^2
Rapportdato:	29.1.2026 (Gyldig til 29.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	14	2	0

Supertakst

GNR: 2 BNR: 741

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Tiedemannsjordet 32
3727 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39450

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	Alder og utførelse av membran tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.
Våtrom: Bad	Alder og utførelse av membran tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av mangel på fuktsikring og negativt terrengfall mot bolig.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad settes på bakgrunn av behov for vedlikehold av grunnmur til huset, og utbedring av mur ved carport.
Krypkjeller	TG2 settes da krypkjeller er fuktig, og lufting anses å være for lite.
Balkong, terrasse, platting	TG2 settes på grunn av synlig slitasje og behovet for tiltak i fremtiden.
Vinduer og dører	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Yttervegger	TG2 settes på bakgrunn av synlig slitasje, lite isolasjon og manglende ventilering av ytterpanel.
Skorstein over tak	TG2 settes da pipebeslag er slitt og tiltak er påregnelig.
Takkonstruksjon og loft	TG2 er satt på grunn høy alder og oppbygging etter tidligere standard, åpne limtredragere er utsatt for fukt og har noe mindre råteskader.
Taktekking	TG2 settes på bakgrunn av alder og slitasje, det er fare for lekkasjer om det ikke utføres tiltak innen rimelig tid.
Kjøkken	Overflater og innredning har slitasje etter alder, utskiftning er påregnelig.
Avløpsrør	Tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Vannledninger	TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Innvendige overflater	Originale overflater har slitasje etter bruk, det er enkelte sprekker i belegg.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen ferdigattest på denne boligen i deres arkiver.

Samtidig er det opplyst av kommunen at det er brukstillatelse på eiendommen.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkets høyde på trapp til terrasse tilfredsstiller verken kravene som gjaldt ved oppføring eller dagens forskriftskrav. Forholdet vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskade.

Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.1.2026	**29.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Kjell Setten**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Eva Setten Storm**

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen.
Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst.
Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Krogh**
Firma: **Skien takst AS**
Tittel:

Telefon: **47655088**
Epost: **bjornar@skientakst.no**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tiedemannsjordet 32, 3727 Skien**

Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**741**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1978** - Byggeår er opplyst av selger.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført av murte lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. På grunn av byggemetoder og dimensjonering av konstruksjoner fra byggetid er det påregnelig med isolasjonsgrad i gulv, vegger, tak og dører/vinduer.
Erfaringsmessig vil det dukke opp noe merarbeider ved rehabiliteringer og åpning av bygningsdeler. Ny eier bes å ta dette i betraktning for renovasjonskostnadene.
For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.
Det bør utføres radonmåling av sertifisert firma for å kartlegge boligens forekomster av radon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**117**	**117** Romfordeling: Vindfang, entré, toalettrom, gang, bad, bod, 3 soverom, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom og 2 boder.	**0**	**0**	**33**
Totalt m²	**117**	**117**	**0**	**0**	**33**

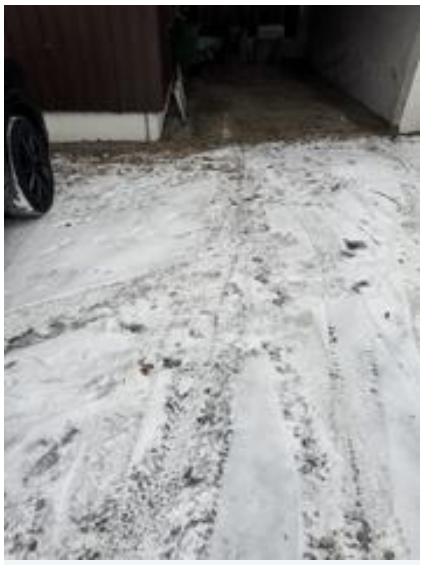
Kommentar til arealberegning

I tillegg til arealer følger det med en carport i forbindelse med boligen på ca 21 kvm.

TBA i er et repos ved inngangspartiet, en veranda og en markterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Negativt fall på terrenget, utførelsen er med på å utsette krypkjeller for fukt.



Ingen fuktsikring av mur.



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Kunnskapen og materialer ikke var ikke til stede på oppføringstidspunktet.
Det er observert noe fall inn mot grunnmur på vest side, ved gårdsplass og carport. Konstruksjonen med noe fall inn mot bygning stiller høyt krav til fuktsikring av mur. Takvann er ledet vekk via rør i grunn montert på nedløpsrør, det er ukjent hvor takvannet ender opp.
Det er på befaringsdagen målt 26,9% fuktighet i treverk i kryperom, målingene er over tregrensen for sopp og råtedannelser.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av mangel på fuktsikring og negativt terrengfall mot bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.
Om mulig bør det utføres terrengjusteringer for å lede mest mulig overflatevann vekk fra grunnmur og krypkjeller.

Takvann er ledet vekk via rør i terreng.

6.2 Grunnmur og fundament



Pussavflassing og behov for vedlikehold.



Sprekk i mur vad carport.

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset.
Det registreres riss og pussavflassing i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Mur ved carport har symptomer på bevegelse i grunnen og muren har sprukket.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av behov for vedlikehold av grunnmur til huset, og utbedring av mur ved carport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med normalt vedlikehold, igjenpussing av sprekker og flater med pussacflassing.

Mur ved carport utbedres.

6.3 Krypkjeller



Beskrivelse

Det er en krypkjeller under huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur.
Kryperom har fjell, stein og sand på grunn, grunnmur av lettklinkerblokker og stubbeloftsgulv under bjelkelag.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei



Noe høy fuktinnhold i bord for stubbeloft.



Stedvis skrått fjell mot bolig og fuktig på terrenget.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fuktinnhold (20%) med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

I krypkjeller er det fuktig på terrenget på befaringsdagen, og ved måling i treverk er det målt fuktighet med fare for soppdannelse og råteskader.
Det er ikke registrert råte i underkant av etasjeskiller.
Skrått fjell mot bolig tilsier at det er tidvis mye tilsig av vann inn i krypkjeller.
Ventileringen er mangelfull, det er ventiler i mur men antall er ikke nok og luftsirkulasjonen er begrenset.

Til opplysning er etasjeskille er kledd med eternittplater. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater kan inneholde asbest. Det er ingen fare så lenge platene får stå i fred, men ved en eventuell fjerning bør det utføres nærmere undersøkelser da plater med innhold av asbest er spesialavfall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Til opplysning kan dette være utfordrende å få til i praksis da noe fjell heller inn mot bolig.

Det er særlig viktig å sørge for god utlufting av hele krypkjelleren. Dette er for å lufte vekk fukt og forhindre kondensering og skader.
Ny eier kan vurdere å montere inn avfukter tilpasset krypkjeller.
Det kan legges fuktsperre av plast på fjell/terreng for å hindre noe av fuktpåvirkning og kondensering på overliggende etasjeskiller.



Det er for få ventiler i muren.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Annet

Repos/veranda ved inngangspartiet av tre med nyere spaltegulv og trapp til terreng. Opprinnelig rekkverk av tre.

Veranda og markterrasse av treverk, med trapp og rekkverk. Opplagret på husvegg og drager på søyler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Konstruksjon ved inngangspartiet har rust i ståldrager, mindre råte i bjelker og sprekker i fundament. Konstruksjonen er skjev.

Veranda og markterrasse har ingen store skjevheter eller svikt. Trapp er skjev og overflater er slitt. Markterrasse som ligger langt ned mot terreng av jord og er fuktpåvirket er særs slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonen ved inngangspartiet er noe fornyet og kan fungere i noe tid fremover, men på grunn av rustskader og slitasje må konstruksjonen etableres på ny i fremtiden.

Det er behov for fornying av veranda og markterrasse, utvendige konstruksjoner av tre har en brukstid på 20-40 år.



Original ståldrager har rustet og det er tegn til mindre råte i overliggende bjelker.





Trapp er skjev.



Markterrasse har høy slitasjegrad.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass fra ca 1978. 2 stk ytterdører av teak. Terrassedør av tre med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører med isolerglass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.

Vinduer og dører blitt over 40 år, brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.
Terrassedør og dør til bod henger noe og tar i karm. Boddør lar seg ikke åpne.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.







Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak. Boddør må utbedres.
Det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.



6.6 Yttervegger





Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som hadde ca 100mm isolasjon. Utvendig panelt med stående tømmermannskledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad og oppsprekking på værutsatte områder som sørvegg og nederst på kledningsbord.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.





Ytterpanel er ikke ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fasader fungerer til sitt formål tross sin høye alder, paneler er nylig beiset.

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Videre anbefales det generelt vedlikehold som skraping, vasking og maling. Skadet panel byttes ut med nytt lokalt.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.
Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Ja
Pipebeslag er slitt, har rust og mangler topphat.	
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

TG2 settes da pipebeslag er slitt og tiltak er påregnelig.

Til opplysning:
- Betongfundament til pipe i kjeller er noe forvitret.
- Det mangler ildfast plate foran peis, det skal være ildfast plate som stikker 300mm ut foran åpning til ildsted.



Forvitring av betongfundament.



Manglende ildfast plate foran peis.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipebeslag bør byttes ut.

En utbedring av påviste forhold anbefales.

6.8 Takkonstruksjon og loft





Lufting fra takutstikk.



Type takkonstruksjon	Saltak

Takverk av opprinnelig sperrer og rupanel som undertak. Det er en lukket konstruksjon med lufting fra gesims.

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Takverk av sperrer og limtredragere, lukket konstruksjon med skråtak og høy himling i underliggende rom. Ventilering av taket er ivaretatt gjennom spalter i gesims og takutstikk, ukjent tilstand og utførelse av lufting i skråtak.
Det er ikke registrert fukt eller kondensproblematikk i underliggende overflate.
TG2 er satt på grunn høy alder og oppbygging etter tidligere standard, åpne limtredragere er utsatt for fukt og har noe mindre råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er anbefalt å utføre en nærmere kontroll av lukket konstruksjon og funksjonen av lufting. Dette kan for eksempel utføres ved omlegging av taktekking, eller ved skifte av innvendige himlinger.

Videre må limtredragere utbedres, råteskadet treverk byttes ut.

Lufting fra gesims.



Det er ikke avdekket fukt på innvendige overflater opp mot limtredrager.



Utvendige råteskader ved utstikkende limtredragere.





6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja







Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er fra byggetiden, og er tekket med enkeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Taksteinen har høy slitasje og mosegroing. Takstein av denne alder kan ha utettheter. På grunn av slitasje kan det komme vann under stein og det er spesielt viktig med et fungerende under tak for å holde taket tett.
TG2 settes på bakgrunn av alder og slitasje, det er fare for lekkasjer om det ikke utføres tiltak innen rimelig tid.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Delene har oppnådd sin brukstid, og bør byttes ut sammen med taktekking. Dette gjelder også takstige.
Gjennomsnittlig brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål er 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbytte av taktekking i nær fremtid.
Gjennomsnittlig levetid for betongtakstein er 50 år.



6.10 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Gulvet er av belegg, vegger av malte plater og med pålimt belegg på vegg bak oppvaskkum over kjøkkenbenk. Himling er av panel.

Innredning med slette fronter montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

Overflater og innredning har slitasje etter alder, utskiftning er påregnelig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan ikke utelukkes og vil være opp til ny eiers ønske og behov.



Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.

Vær oppmerksom på ventilator har en forventet levetid på 10-15 år, utskiftning er påregnelig.



Slitasje på fronter.



6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er søknadstegninger fra 1978 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen ferdigattest på denne boligen i deres arkiver.

Samtidig er det opplyst av kommunen at det er brukstillatelse på eiendommen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

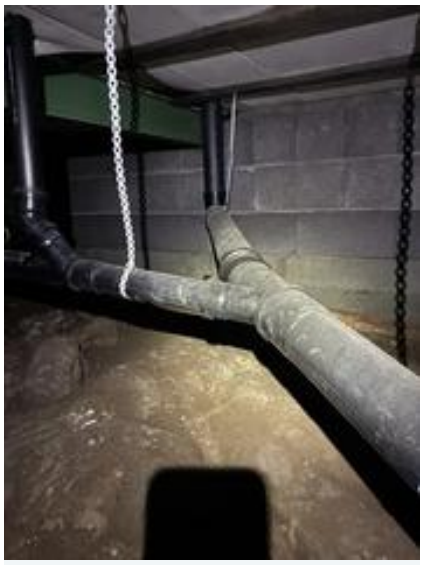
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverkets høyde på trapp til terrasse tilfredsstiller verken kravene som gjaldt ved oppføring eller dagens forskriftskrav. Forholdet vurderes å gi utilstrekkelig fallsikring og innebærer økt risiko for personskade.

Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Avløpsrør



Avløpsrør i kryperom.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, stikkledning av plast fra byggetid.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakeluke er plassert i krypkjeller og det er lufting av systemet over tak.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.



Stakeluke.

6.13 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

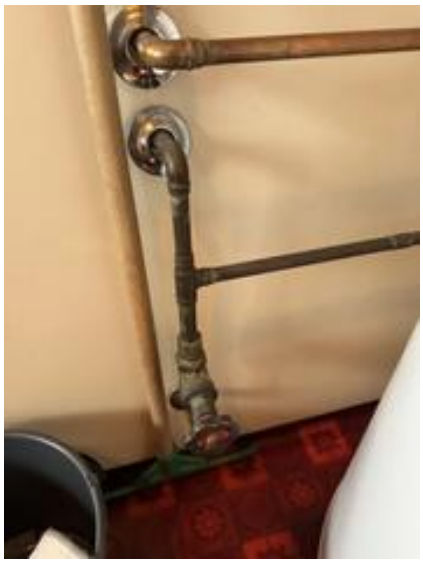
Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av plast fra byggeår.

Boligens vannrør er av kobber fra byggeår.
Vannrør i krypkjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering og frost, det er ikke opplyst om at dette har skjedd.
Inntak av hovedvann i plastrør i krypkjeller. Inntaket har påmontert fungerende stoppekran.
Innvendig stoppekran på vaskerom.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid. Gjennomsnittlig brukstid for kobberrør er 50 år, det settes TG2 når over halvparten av denne tiden er nådd.

Stoppekran er original og er ikke funksjons prøvet. Erfaringsmesssig har slike eldre kraner høy skadefrekvens ved funksjonsprøving. Kranen bør byttes ut med ny vridekran.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens.
Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av alder og slitasje bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.

Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

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

Originalt sikringsskap er plassert i bod ved vaskerom, det er anlegg med skrusikringer.
Anlegget er originalt og har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.15 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ca 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank montert på bad/vaskerom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er høyst sannsynlig over 20 år.
Tankens strømforsyning er koblet via stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på enkelte oppholdsrom og via ventiler i vinduer.

Slik ventilasjon var ikke uvanlig på oppføringstidspunktet.

6.17 Våtrom: Vaskerom





Gulvet har begrenset med fall.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerom med plater og belegg på gulv, malte sponplater på veggene og med panel i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagskum i plast, Rommet er ventilert naturlig og med tilluft via spalte i terskelen.

Det er etablert gode oppkanterpå vegg, gulvet har ca 10mm fall mot sluk. Rommet har ingen varmekilde.

Alder og utførelse av membran tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.
Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.
Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg).

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



Det er oppkant på vegger og dørterskel.



Slukløsning er utdatert.



Ingen målt fukt ved sluk.



Det er ikke målt fukt ved hulltaking i vegg.

6.18 Våtrom: Bad





Uegnede materiale og mindre skader på vegg.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Bad som trolig er med plater og belegg på gulv, malte sponplater på veggene og med panel i himling. Rommet er utstyrt med servant på bærejern og dusjkabinett, Rommet er ventilert naturlig og med tilluft via spalte i terskelen. Det er varme fra reflektorovn over dør.

Belegget har gode oppkanter på vegg og dørterskel, gulvet har ca 20mm fall mot sluk.

Alder og utførelse av membran tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.
Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler i steden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.
Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Anbefalte tiltak

Det er ikke avdekket fuktskader på befaringsdagen, men en må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**



Det er ikke avdekket fuktskader ved hullboring og måling av treverk inne i vegg.

6.19 Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulver er av belegg. Vegger er av panel, malte plater og tapet. Himlinger er av paneler. Innerdører er av finér. De fleste dørene fungerer godt, men det er bruksslitasje.

Oppsummering **TG-2**

Originale overflater har slitasje etter bruk, det er enkelte sprekker i belegg.

Innerdører har slitasje etter alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for tiltak og fornying av overflater og innerdører.





6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Storm, Eva Setten	9578-5990-4-3011732	2026-01-28 14:14:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
24-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tiedemannsjordet 32, 3727 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Laila Anita Setten, Eva Setten Storm, Bjørn Olav Setten, Unn Elisabeth Setten

Fullmektige
Eva Setten Storm for Bjørn Olav Setten, Unn Elisabeth Setten, Laila Anita Setten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kjell Setten

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7218320
Forsikret i: If firsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0010/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Storm, Eva Setten	**2026-01-28**

Identifikasjon

bankID Storm, Eva Setten

Signicat

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

ambita

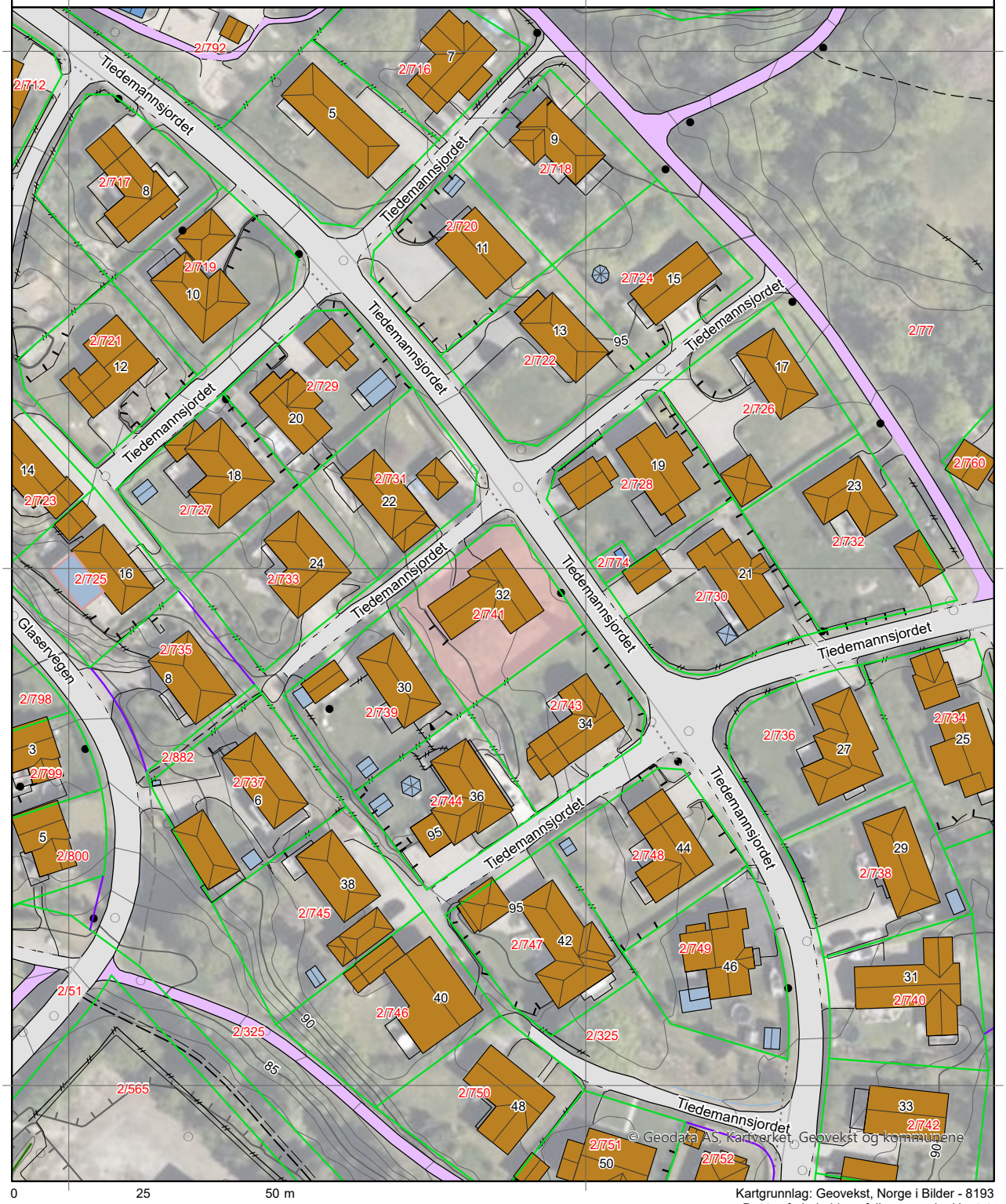
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/741/0/0

Eiendomsgrenser

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

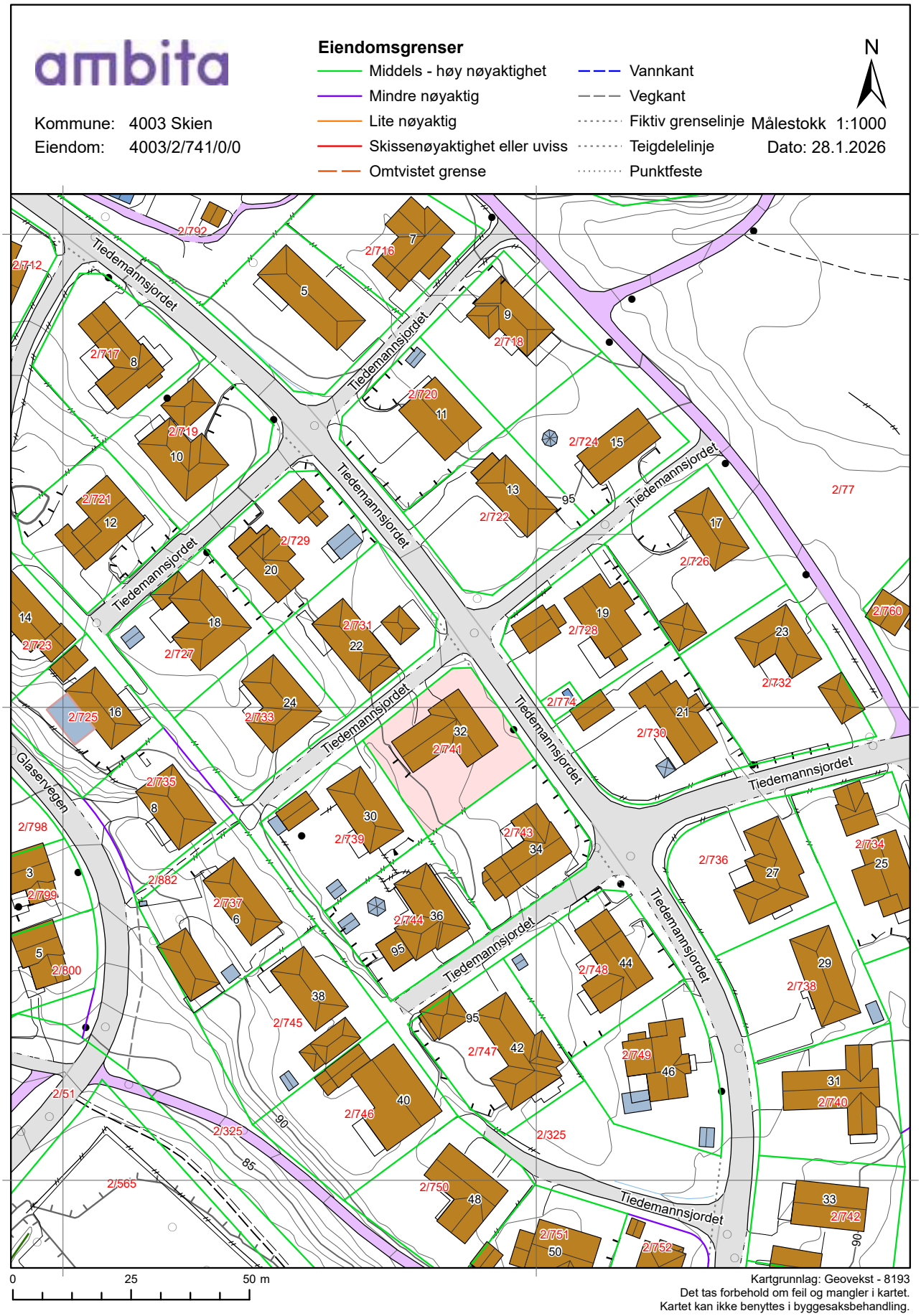
N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/741/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2026
Tiedemannsjordet
Glaservegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Tiedemannsjordet 32

Nabolaget Skrubbehavna/Strømdalkåsa - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oasen skole Grenland (1-10 kl....	95 elever, 8 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Kollmyr skole (1-7 kl.)	294 elever, 14 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.)	288 elever, 17 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)	313 elever, 24 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	230 elever	8 min 🚗 4.2 km
Hjalmar Johansen vgs.	75 elever	8 min 🚗 4.3 km

Offentlig transport

Einaren	Linje M1, M1N, P10	5 min 🚶 0.5 km
Skien stasjon	Linje RE11, RX11, R55	11 min 🚗 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		56 min 🚗

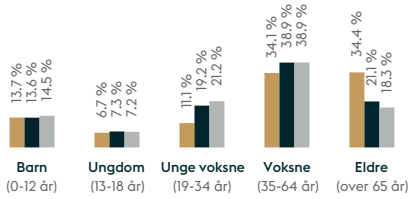
Barnehager

Tiedemannsjordet barnehage (1-...	43 barn	3 min 🚶 0.2 km
Kollmyr barnehage (1-5 år)	61 barn	9 min 🚶 0.8 km
Einaren barnehage (1-5 år)	49 barn	10 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Gulset	12 min 🚶
Coop Extra Gulset	13 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrubbehavna/Strømdalkåsa	745	317
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Gulset ungdomsskole	10 min 🚶
Strømdal/Gulset ballbaner	10 min 🚶
SKY Fitness Gulsethallen	14 min 🚶
SKY Fitness Skien	8 min 🚗

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



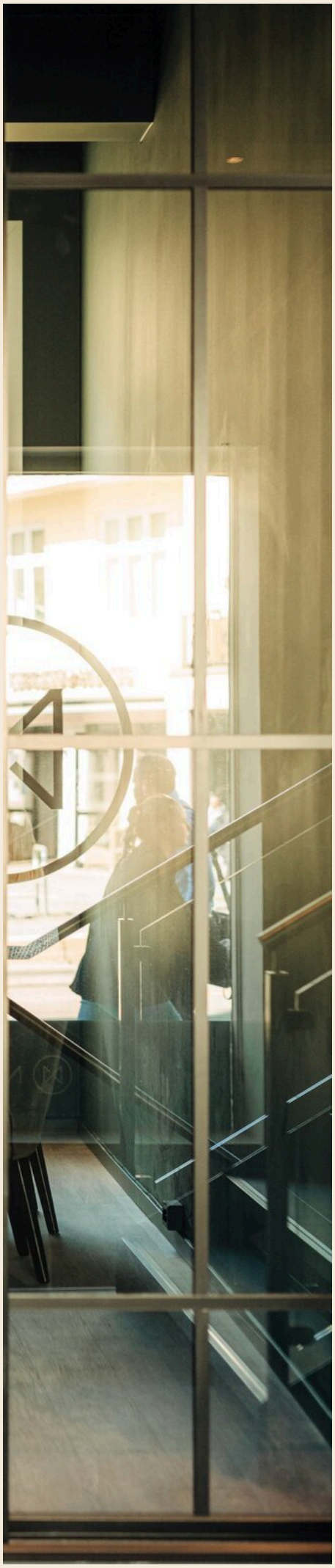
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

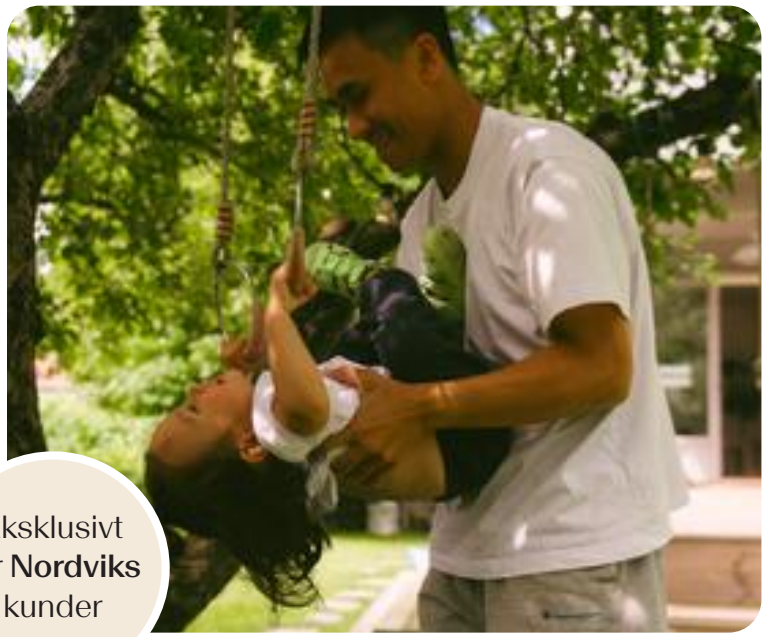


Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tiedemannsjordet 32 3727 SKIEN
Matrikkel: Gnr 2, bnr 741 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776