NORDVIK

Hjartdalsvegen 11

3 soverom | 257 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hjartdalsvegen 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
42	Om boligen
51	Nabolagsprofil
52	Egenerklæringsskjema
58	Vedlegg
90	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lettstelt enebolig med særdeles god beliggenhet i "ytterste rekke". Garasje, utsikt og meget solrikt. Rolig sidegate.

Prisantydning	**4 450 000,-**
Omkostninger	**112 340,-**
Totalpris	**4 562 340,-**
BRA-i	**257 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Falkum er et attraktivt boligområde rett vest for Skien sentrum. Her finnes det dagligvare-forretninger, bakeri, frisør, kaffebar og ikke minst Skagerak Arena som er hjemmebane for Odds Ballklubb. Her finnes også både ungdomsskole (TTU) og videregående (TTG) samt fysioterapeut og treningssenter. God bussforbindelse, og det er kun ca. 1,5 km. til sentrum.

Boligen ligger i rolig sidegate og skjermet fra trafikken i Århusvegen. Fritt i "ytterste rekke", og her der det utsikt og svært gode solforhold.

Den er lettstelt med alt på én flate, og inneholder bl.a tre soverom, to bad, romslig stue og pent kjøkken. I tillegg er det innredet kjeller, og svært god oppbevaringsplass og mange hobbyrom. Potensiale for kjellerstue og soverom (kreves bruksendrendring og større vinduer).

Garasje og meget pent opparbeidet tomt.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 149 kvm
Total BRA: 149 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm































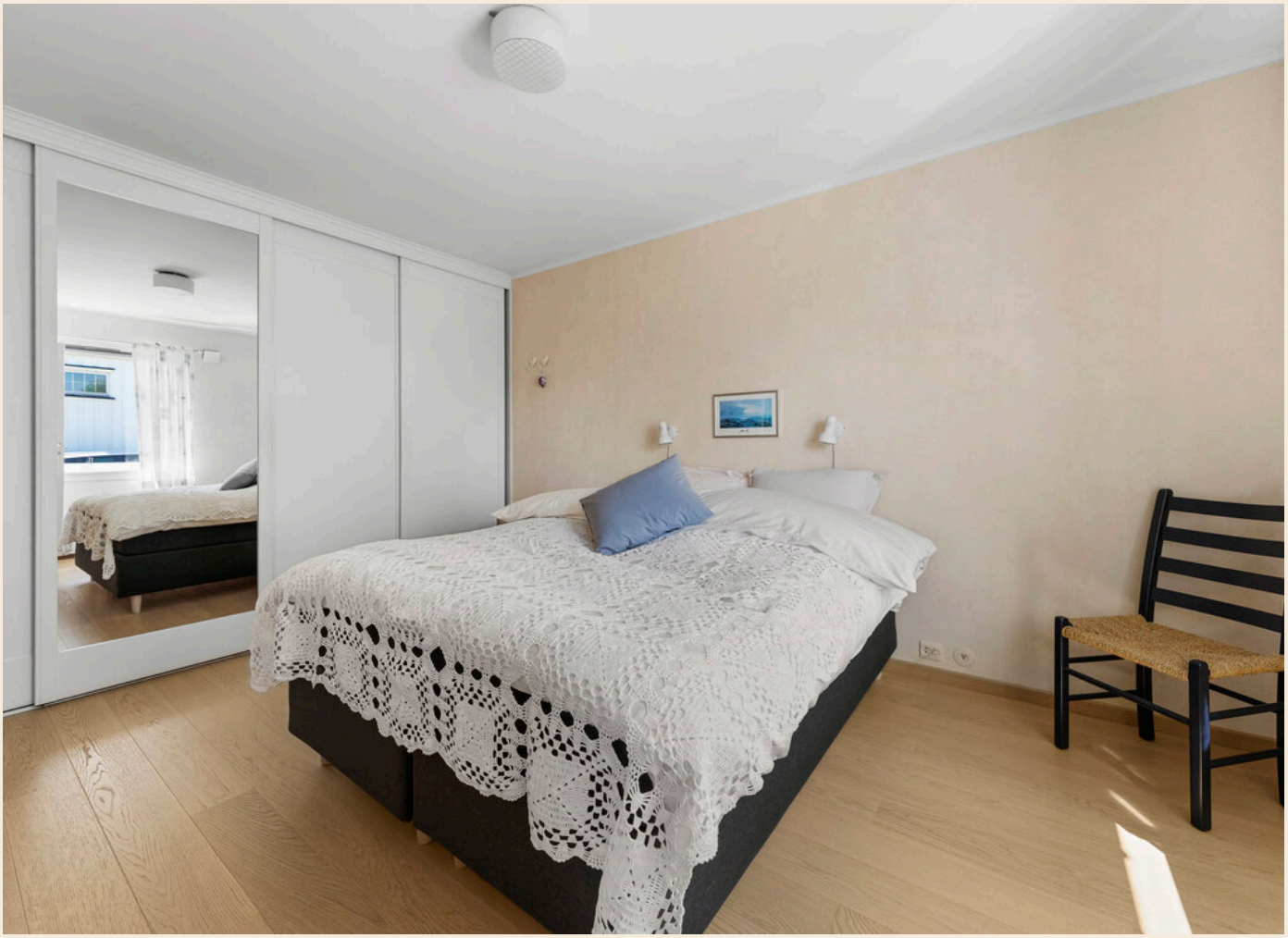
































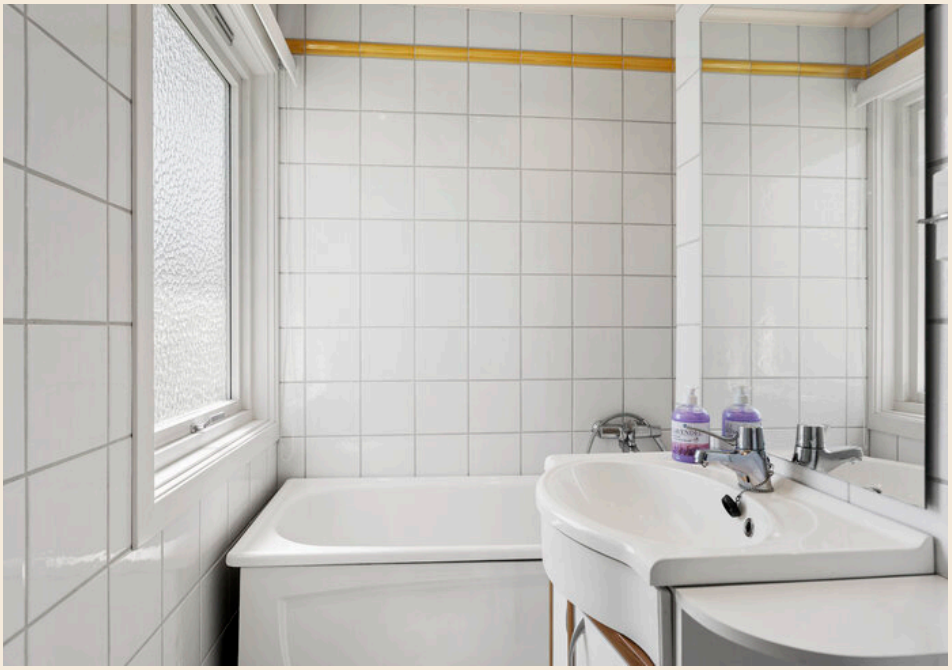


Baderom 1 - i hovedetasje


Baderom 2 - tilknyttet
hovedsoverom

Baderom 1 - i hovedetasje





Baderom 2 - tilknyttet hovedsoverom

Baderom 3 - i underetasje




































11
ALARM

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
24-0139/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hjartdalsvegen 11, 3723 SKIEN
Gnr 300, bnr 1709 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Lise Høyer

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
111 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 562 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 582 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1967

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 257 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 285 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 108 kvm.
Total BRA: 108 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 149 kvm.
Total BRA: 149 kvm.
TBA: 46 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Kjeller:
På plantegning er etasjen ikke ikke innredet, rom står som boder og lager uten betonggulv. I dag er kjeller innredet med oppholdsrom, våtrom og bodrom. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av kjeller.

1. Etasje:
Dagens bruk stemmer i hovedsak med tegninger. Det er utført enkelte endringer av lettvegger ved våtrom som anses å være søknadspliktig.

Ikke målbare arealer:

Det er tilgjengelig soverom og bad i kjeller, men disse rom er ikke målbare på grunn av lav takhøyde, gulvareal er 24 kvm. Arealet er ført opp i
ALH (arealer med lav himlingshøyde).

Solforhold
Det er svært gode solforhold på denne eiendommen fra tidlig morgen til sen kveld.

Innhold
1. etasje: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, soveromsgang, 3 soverom og 2 baderom
U. etasje: Gang, kjellerstue, soverom, toalettrom, 3 boder.

Denne etasjen er ikke bruksendret og følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Standard
Velkommen til Hjartdalsvegen 11!

Dette er en innholdsrik og svært velholdt familiebolig, med god planløsning over to plan. Med alle fasiliteter på hovedplan er det mulig å bo trappefritt. Boligen bærer preg av eldre standard, og påkostninger for å nå dagens standard må påregenes. Boligen fremstår som særdeles godt vedlikeholdt gjennom årenes løp. Fra entré er det inngang til stue, spisestue og kjøkken på høyre hånd. På venstre hånd er det inngang til avdeling med soverom og 2 baderom.

Stuene er lyse og trivelige, med god og åpen planløsning med flere soner. Her er det god plass til flere sofagrupper og langbord i spisestuen. Koselig peis med nyere innsats i stuen gir en hyggelig stemning og god oppvarming, i tillegg til varmepumpe i spisestuen. I stuene er det store vindusflater som gir godt med lys inn. Utgang til uteplassen via stor verandadør i front av stuen.

Kjøkkenet er romslig med god plass til spisebord. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er rikelig med oppbevaringsplass i overskap til tak, samt i underskap og skuffer. Tidløse fliser på vegg langs kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Hyggelig spiseplass ved vinduene på kjøkkenet. Det er også egen vaskeromsdel på kjøkkenet, bestående av med innredning med underskap, skuffer og benkeplate med vask, samt. opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet.

Boligen har 3 romslige soverom i hovedetasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og har direkte inngang til eget baderom. Rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. De øvrige soverommene i denne etasjen har god plass til brede senger og tilhørende soveromsmøbler. Det er også innredet 2 soverom i boligens underetasje. Rommene er svært romslige med god plass til ønsket møblering. Rommene er ikke godkjent/bruksendret og følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Baderommene i hovedetasjen har nøytrale fliser på vegger og gulv, med varmekabler.
Baderom 1 inneholder innredning med skap og overliggende servant. Dusjhjørne med vegghengt dusjgarnityr og skyvedør. Gulvstående toalett.
Baderom 2 inneholder innredning med skap og overliggende servant.
Separat toalettrom med adkomst fra entréen, inneholder servantskap og gulvstående toalett. Opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet.
Baderom 3 i boligens underetasje har belegg på gulv og malt tapet på vegger, baderomsplater i dusjhjørne. Servant på vegg og gulvstående toalett. Dusjhjørne med kabinett.

Stor kjellerstue med god plass til ønsket møblering. Dette er et ekstra rom som er perfekt for barnefamilien. Rommet må bruksendres og settes inn større vinduer for å være godkjent til varig opphold.

Det er god oppbevaringsplass i innvendige boder og i frittstående garasje.

Det gjøres oppmerksom på at oppholdsrom i boligens underetasje opprinnelig ikke er innredet på originale byggetegninger, det er søknadspliktig å innrede/endre bruk fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke bruksendret/omsøkt i kommunen, og følger ikke godkjent for varig opphold eller oppfylt krav til godkjent rømning/daglysflater.

Parkering
Parkering i enkel frittstående garasje og gruset gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Baderom totalrenovert i 1999, av Rørleggeren Skien
- Nytt tak i 2007, av byggutvikling Telemark NUF

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen som er utført mellom 2018-2025. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen er oppført på 1960-tallet, og det må påregnes avvik fra dagens byggeskikk når det gjelder isolasjonsevne, tetthet og tekniske løsninger. Bygningen består av kjeller og hovedetasje. Taktekking ble skiftet i

2009, og både tekking, takrenner og nedløpsrør fremstår i god stand ved befaringen. Yttervegger er kledd med trepanel som, til tross for høy alder, fremstår i god teknisk stand med normal slitasje. Grunnmur fremstår solid uten registrerte sprekker eller tegn til konstruktive skader. Vinduer er skiftet fortløpende og er fra perioden 1990-tallet til 2006. Innvendig fremstår boligen med hele og fungerende overflater. Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet er fortsatt funksjonell, men må vurderes ut fra alder og forventet restlevetid. Bad i første etasje er fra 1999 og har fått bemerkninger knyttet til alder, slitasje og forventet levetid. I kjeller er det etablert våtrom som vurderes å ha behov for enten rehabilitering eller sanering. Vann- og avløpsinstallasjoner består delvis av opprinnelige rør fra byggeår, og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer som følge av alder. Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert gjennom årene, og tilgjengelig dokumentasjon foreligger i boligens boligmapppe. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Pipebeslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Bad i kjeller
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis med innsats i stuen
- Varmepumpe i sisestuen
- Varme i gulv baderom 1
- Varme i gulv baderom 1
- Varme i gulv i entré
- Varme i gulv i gang, kontor og soverom i underetasjen

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 12505 kWh | Strømkostnad forrige år: 19041 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 855,-pr. 2026

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

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

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 500 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 10605 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 1200 kr | Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 700 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 375 770,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 550 307,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr: 3744225

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 116 kvm (Eiertomt)
Dette er en flott, vestvendt utsiktstomt med nydelige solforhold og lett skrående terreng mot vest. Tomten er rikt og pent beplantet med ulike prydbusker, frukttrær og bærbusker samt naturlig vegetasjon som utgjør en flott og idyllisk ramme rundt boligen. Det er gjerde og hekk i tomtegrenser mot naboer. Utenfor stuen, mot vest, er det delvis overbygget veranda med skiferheller. Fra verandaen er det videre adkomst til flott hageområde. Her kan man nyte en praktfull utsikt over vakre gårdsplandskap i vest opp mot Gulset, og svært gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Denne flotte eiendommen har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig og innbydende.

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man Liegata nordover og tar til venstre etter Lietorvet, inn Cort Adeleres gate. Følg vegen rett frem inn Fridtjof Nansens gate, forbi Skagerak Arena, og videre inn i Århusvegen. Du får etter hvert innkjøring til Hjartdalsvegen, på venstre side. Følg vegen rett frem og du får boligen på høyre hånd etter svingen i enden. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Hjartdalsvegen, på Nordre Falkum, ett av Skiens mest populære boligområder. Dette området er veletablert og barnevennlig. Det er kort vei til Lunde barneskole, Mæla ungdomsskole, TTG/TTU, barnehager, flotte friområder med bl.a Bakkestranda og Lundedalen samt Skien sentrum med alle fasiliteter. Det er flere fritidstilbud i nærområdet som bla. Skagerak Arena, idrettsanlegg, treningssenter, badestrand, kino og Ibsenhuset. Gode bussforbindelser.

Skoler og barnehager
Barnehager
Falkum barnehage 0.6 km
Duestien barnehage 0.9 km
Betanien barnehage 1.1 km

Skoler
Lunde barneskole 1.7 km (skolekrets)
Mæla ungdomsskole 0.8 km (skolekrets)
Gjerpen barneskole 2.7 km
Bratsbergkleiva skole 2.6 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole 0.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 0.7 km
Skien videregående skole 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 ferdigattest for oppføring av enebolig, datert 04.12.1967.

Det gjøres oppmerksom på at oppholdsrom i boligens underetasje opprinnelig ikke er innredet på originale byggetegninger, det er søknadspliktig å innrede/endre bruk fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ikke bruksendret/omsøkt i kommunen, og følger ikke godkjent for varig opphold eller oppfylt krav til godkjent rømning/daglysflater.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen 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 14.11.2024.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Bestemmelse om vannledning og septiktank
Tinglyst 19.03.1957 - Dokumentnr: 560
Ved overdragelse av tomten i 1920, ble det avtalt at Kloakkledningen fra naboeiendommen i Hjartdalsveien 9 går over tomten. Det finnes en septiktank som brukes sammen med naboeiendommen. Eierne av nr. 9 har rett til å gå inn på tomten ved behov for vannledningen.

Bestemmelse om kloakkledning
Tinglyst 13.08.1920 - Dokumentnr: 900496
Dette dokumentet handler om salg av tomten 1920. Kjøper er forpliktet til å holde eiendommen brannforsikret. Eieren av naboeiendommen har rett til å legge kloakk over tomten.

Bestemmelse om veg og kloakkledning
13.08.1920 - Dokumentnr: 900527
Kjøperen får rett til å bruke en vei over naboeiendommen. Naboeiendommen har samtidig rett til å legge kloakk over tomten. Kjøperen får rett til en 2 meter bred vei over selgerens eiendom. Eieren av naboeiendommen («Søndre Haugen») har rett til å legge kloakk over tomten.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 300/4562 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 250,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 050,- 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. 3 625,-.

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 12. mai 2026

Ansvarlig megler
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn

Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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

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

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

Hjartdalsvegen 11

Nabolaget Nordre Falkum - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	6 min 2.7 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 0.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min 3 km

Offentlig transport

Lindemanns gate Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	18 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

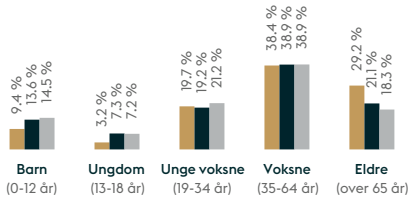
Barnehager

Falkum barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Duestien barnehage (1-6 år) 142 barn	10 min 0.9 km
Betanien barnehage (1-5 år) 20 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Falkum	6 min
Rema 1000 Falkum	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Falkum	1 563	1 072
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

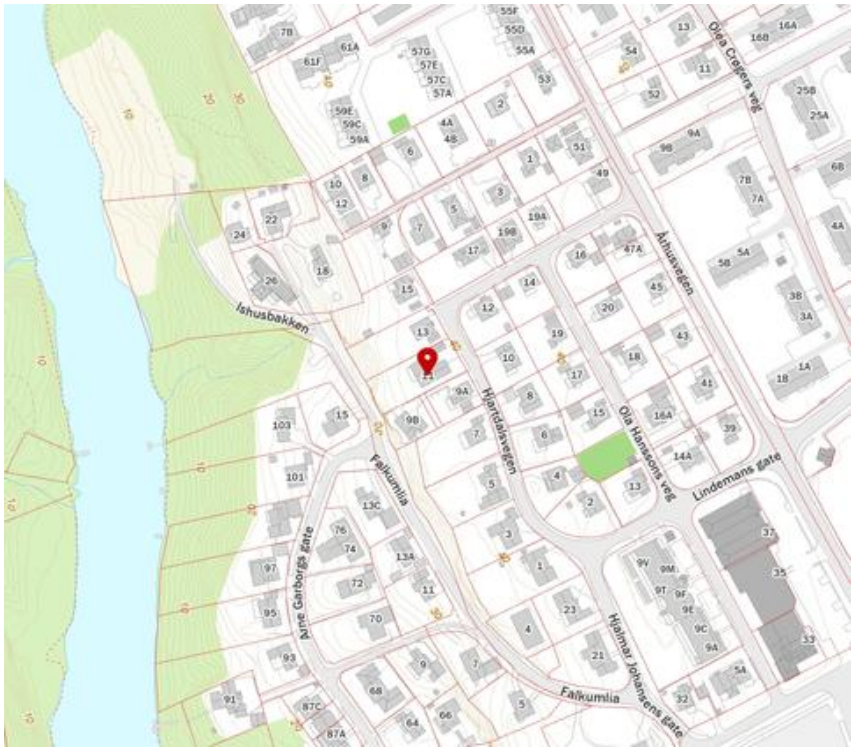
Sport

Odd Stadion	6 min
Stevneplassen hall	7 min
Family Sports Club Sprek Friti...	6 min
SKY Fitness Skien	20 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Gateparkering
Lett 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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

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
4. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0139/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hjartdalsvegen 11, 3723 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Lise Høyer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. februar 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3744225
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggeren, Skien. totalrenovering 1999

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak 2007. Byggutvikling Telemark NUF, Skien.

---

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?

Ja

Beskriv: Tett rør i kjeller

---

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: 24-0139/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lise Høyer	**2026-05-04**

Identifikasjon

Lise Høyer

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Hjartdalsvegen 11 , 3723 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 1709

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 257 m²

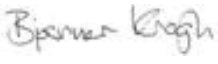


Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1526 **Referansenummer:** XQ1845

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Bjørnar Krogh

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

Rapportansvarlig



Bjørnar Krogh

Bjornar@skientakst.no

476 55 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på 1960-tallet, og det må påregnes avvik fra dagens byggeskikk når det gjelder isolasjonsevne, tetthet og tekniske løsninger. Bygningen består av kjeller og hovedetasje.
Taktekking ble skiftet i 2009, og både tekking, takrenner og nedløpsrør fremstår i god stand ved befaringen. Yttervegger er kledd med trepanel som, til tross for høy alder, fremstår i god teknisk stand med normal slitasje. Grunnmur fremstår solid uten registrerte sprekker eller tegn til konstruktive skader.
Vinduer er skiftet fortløpende og er fra perioden 1990-tallet til 2006. Innvendig fremstår boligen med hele og fungerende overflater. Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet er fortsatt funksjonell, men må vurderes ut fra alder og forventet restlevetid.
Bad i første etasje er fra 1999 og har fått bemerkninger knyttet til alder, slitasje og forventet levetid. I kjeller er det etablert våtrom som vurderes å ha behov for enten rehabilitering eller sanering.
Vann- og avløpsinstallasjoner består delvis av opprinnelige rør fra byggeår, og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer som følge av alder. Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert gjennom årene, og tilgjengelig dokumentasjon foreligger i boligens boligmapppe. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Søknadstegninger fra 1966 er sist daterte plantegninger og det er disse som er lagt til grunn.

Kjeller:
På plantegning er etasjen ikke ikke innredet, rom står som boder og lager uten betonggulv.
I dag er kjeller innredet med oppholdsrom, våtrom og bodrom.
Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av kjeller.

1. Etasje:
Dagens bruk stemmer i hovedsak med tegninger. Det er utført enkelte endringer av lettvegger ved våtrom som anses å være søknadspliktig.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 04.12.1967.

Garasje

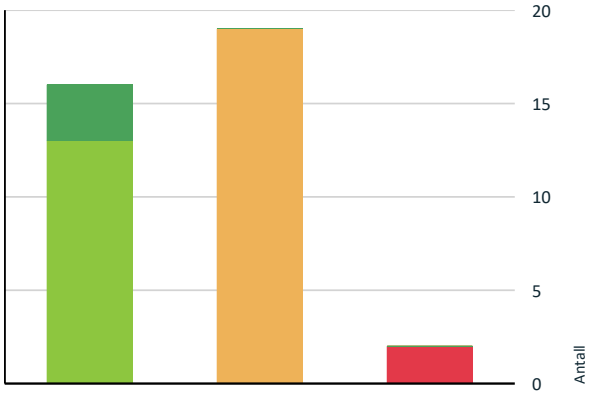
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er søknadstegninger fra 1966 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

På fasadetegning har garasjen 3 porter, garasjen på eiendommen har 1 port og det er en tilliggende bod på baksiden.

Sammendrag av boligens tilstand

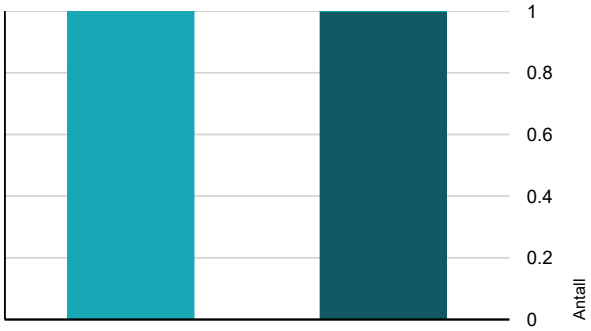
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Bad i kjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Pipebeslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål, boligen er i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takpanner av metall. Undertak er ikke kjent, og er ikke mulig å kontrollere.
Slike plater har en gjennomsnittlig levetid på 40 år, halvparten av brukstid er ikke nådd. Det er registrert normal slitasje, og normalt vedlikehold fra fabrikantens anvisninger bør følges.

Av bemerkninger er platene montert noe langt opp på fotsink/takfotbeslag, her skal det etter monterinigsveledning være dryppkant ned i takrenne. Videre er enkelte takpanner tråkket ned og det er bulker.

Det er ikke registrert skader, men nevnte løsninger bør etterses og vedlikeholdes for å unngå skader i fremtiden.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Takpanner er montert litt langt opp på taket.



Tekkingen utfyller sitt formål.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn.

Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader.
Det minnes om at systemet trenger jevnlig oppfølging med rens og vedlikehold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier





TG 2 Pipebeslag

Beskrivelse
Pipen av teglstein er utført med beslag i overgangen mot tak.

Overgang takflate/gavlvegg har mangelfull utførelse med beslag til takpanner som kun er slisset inn i kledning og fuget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Slike eldre teglsteinspiper vil trekke fukt om ikke de er overflatebehandlet, og på grunn av slitt beslag og fuger kan det forekomme utettheter.

Overgang takflate/gavlvegg skulle hatt beslag som gikk opp under kledning og panel burde hatt god dryppkant på 15 mm ned mot beslag.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løsningen bør følges opp og kontrolleres jevnlig for å redusere risikoen for fukt- og følgeskader. Det anbefales å vurdere montering av heldekkende pipeløsning for bedre beskyttelse mot nedbør og vanninntrenging.

Overgang takflate/gavlvegg bør etterses og følges opp med jevnlig vedlikehold for å forhindre utettheter og påfølgende skader.







Overgang takpanner/gavlvegg.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, byggetidens krav til isolasjon i hulrom var begrenset.
Det er gjerne matter med glassvatt med tykkelse 70-100mm.
Utvendig kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel i gavler.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll fremstår kledningen som hel og fungerende. Det er imidlertid ikke etablert luftespalte i bunn av kledningen.
Slik utførelse kan føre til skader da vann som trenger gjennom ytterkledning tørker sent opp.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ut fra dagens tilstand er det ikke behov for større tiltak.
På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt for å oppdage inntrenging av vann og fuktskader.
På grunn av alder, slitasje og begrenset isolasjonsevne bør det påregnes utskiftinger og oppgraderinger i fremtiden.



Stort sett hele og fungerende fasader.

Tilstandsrapport



Noe oppsprekking.



Kledningen er ikke luftet.



Liggende panel på gavl er slitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av plassbygget takverk av sperrer og med rupanel som undertak.
Loft er tilgjengelig for kontroll via dør og stige i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ca. 150 mm gammel glassull i bjelkelaget, det er kun tynn papp mot varm side.
Gammel isolasjon vil ha begrenset effekt.
Konstruksjonen har høy alder, men virker stabil. Det er observert noe fuktmerker etter tidligere lekkasjer i undertak.
Det er ikke målt fukt på befaringsdagen og ventilering ser ut til fungere greit.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke avdekket avvik som er i behov for utbedring per i dag.

På grunn av manglende dampsperre kan det ved endret bruk av oppholdsrom i underliggende etasjer, særlig mer hyppig bruk av våtrom, kan varm fuktig luft trenge gjennom konstruksjonen og kondensere på kalde overflater på loft.
Dette kan forårsake fukt og kondensskader.
Det er spesielt viktig å lufte loftet tilstrekkelig.

Ved oppussing av innvendige himlinger anbefales det å etablere dampsperre, lekte ned å legge himling.
Loftet bør isoleres bedre.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 2006-1998.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Halvparten av brukstid er oppnådd på isolerglass, skjulte deler som pakninger har aldersslitasje og vil være harde.

Vinduer har oppnådd halvparten av forventet brukstid på 40 år. Dette kan føre til utettheter og luftlekkasjer og er grunnen til gitte tilstandsgrad.

Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt og kan holde i flere år, det kan være behov for noe fuging av vinduer mot mur.
Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksomhet på at dette kan være vanskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert behov for større tiltak utover ettersyn og normalt vedlikehold.





Mindre sprekker og behov for vedlikehold.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Skyvedør til terrasse av malt tre med glassfelt fra 2006.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Over halvparten av forventet brukstid er nådd. Pakninger, treverk og hengsler har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for større tiltak utover ettersyn og normalt vedlikehold.



TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Utgangsdør i malt tre med glassfelt fra 2011.

Det er ikke registrert avvik utover vanlig slitasje og behov for normalt ettersyn.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av bruddskifer og betongheller på terreng.
Trapp til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konstruksjonen har en del sprekker, og dekket er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekkene i terrassedekket, samt vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fall.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vannopphopning, økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangspartiet har støpt betongtrapp med skifer på dekke og trapp.
Smijernsrekkverk.
Det er mindre sprekker i overganger, samt bom i enkelte skifer.
Konstruksjonen fungerer til sitt formål.







Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er hovedsakelig av eldre parkett, med nyere parkett i fløy mot nordøst.
Fliser med varmekabel i vindfang.
Vegger er av malt strietapet og stråtapet. Beiset panel i fløy og noe tapet.
Himlinger er av brasiliansk furu i stuer, det er lerret i fløy og entré.

Det er skyvedørsgarderobe i vindfang og på hovedsoverom.

Fløyen har fått nye gulver i 2020.

Eldre parkett har noen sprekker, ujevnheter og litt knirk. Ellers bra
I vindfang er det noe bom i flis og sprekker i flisfuger.

Utover nevnte avvik er overflater hele og fungerende.





Mindre avvik på parkett.



Mindre avvik på fliser i vindfang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke på grunn, etter byggetiden er betonggulvet ikke isolert. Etasjeskiller i tre for 1. etasje.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Det er målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Lokalt avvik er målt til under 10 mm over en avstand på 2m. Totalt avvik er målt over hele rom og er mindre enn 15 mm.
Det er målt med streklaser over to rom i hver etasje.

Lokale ujevnheter og noe knirk er påregnelig.
Det er noen høydemessige overganger i huset.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglstein. Murt peis med innsats i stuen.
Det er sotluke i kjeller. Pipestokk i boligen har 4 frie sider og ingen oppsprekking eller vesentlige skader.
Det er ikke registrert avvik på avstander til brennbare materialer.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert normal slitasje samt sprekker i skiferen på gulvet og bomlyd ved tapping. Dette er typiske aldersrelaterte forhold og anses som mindre avvik.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å følge fastsatte intervaller for feiing og tilsyn av pipe og ildsted for å sikre trygg bruk og forebygge brann. Regelmessig kontroll bidrar til å avdekke sotoppbygging, skader eller andre forhold som kan utgjøre en risiko.

Tilstandsrapport





Mindre sprekker i flisfuger og bom i skifer på gulv.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller. Det er støpte betonggulv, vegger av blokker og betong og med panel i taket. Yttervegger er delvis innforet, isolert og belagt med panel.
Kjelleren er innredet med stue, soverom, kontor, våtrom, gang og bodrom. Betonggulvet har laminat og belegg i overflaten.

Bodrom har åpne vegger og gulv av mur/betong.
Det er varmekabler i gang, kontor og soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert saltutslag på murvegger, og det er målt forholdsvis høy fuktighet i den innforede konstruksjonen.

Det er klaffventiler i hvert rom. Klaffventilen på stuen er stengt, men det finnes ventileringsspalter i vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i kjellerrommene jevnlig, samt å sørge for god ventilasjon og holde ventiler åpne for å redusere risiko for mugg- og soppvekst.

Saltutslag og høyt fuktnivå kan over tid føre til skader på materialer og konstruksjoner, samt dårligere inneklima. En utbedring bør sees i sammenheng med tiltak gitt på punktet drenering/fuktsikring og terrengforhold.



Kjellerstue med stengt klaffventil.



Saltutslag.



Det er målt fukt i innforet konstruksjon

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsrapport

TEK17 stiller krav om minst 2,0 meter fri høyde over trinn i trapper for å sikre trygg og tilgjengelig ferdsel. Høyden må måles vertikalt fra trinnets forkant til laveste hindring, som tak eller bjelker. Lavere høyde enn dette er ikke tillatt uten tiltak for å forhindre fare eller tydelig varsling.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak bør utføres for å imøtekomme krav.





Det er lav høyde i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tredører i kjeller.

I 1. etasje er det maltefurudører, slette dører, dobbel skyvedør og glassdør til entré/stue.

De fleste dører fungerer greit har normal slitasje.

Enkelte dører i kjeller i kjeller tar i terskel, det er behov for mindre tiltak, justering og vedlikehold.

TG 3 Bad i kjeller

Beskrivelse

Badet i kjeller er tatt med i arealoppsett da rommet har takhøyde under 1,9m.
Punktet er tatt med i beskrivelse for å opplyse om tilstand.

Bad fra 1990 tallet med belegg på gulv, våtromstapet på veggene med noe baderomsplater ved dusj. Panel i himling.
Rommet er utstyrt med dusjhjørne med glassdører, servant og toalett.
Det er panelovn på vegg og rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluket er avgrenset med skinne for dusjdører, og det er ikke oppkanter av belegg hele veien. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut av rommet og skade omkringliggende konstruksjoner. Det er målt fukt på overflaten av baderomsplatene mot terreng, det er fare for skader i innforet konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om ny eier ønsker å beholde badet bør det gjennomføres en total rehabilitering, ønskes ikke dette bør badet rives.

Prisestimat er satt på bakgrunn av riving.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Det er målt fukt på overflater mot mur.



Ved en tenkt lekkasje vil vann renne ut av rommet og forårsake skader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst via mellomgang fra1999 med støpt gulv, varmekabel og keramiske fliser. Platekledde trekonstruksjoner med keramiske fliser, samt himling av takess med monterte downligths.
Badet har flislagte vegger og takess med monterte downligths i himlingen.
Downlights ser ut til å være byttet i nyere tid.

Badet er utstyrt med dusjhjørne og glassdører, wc, baderomsinnredning med 1 stk. servant og et greps blandebatteri.
Badet er naturlig ventilert og har flat dørterskel for tilluft.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

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

Rommet har relativt flatt gulv. Det er ikke synlig tettesjikt, men sluket er byttet. Sluket er avgrenset, og det er usikkerhet rundt oppkant på terskel, utførelsen medfører fare for skader ved en tenkte vannlekkasje. Det er sprekker i flisfuger på vegg i våtsone samt sprekker i gulvflisene. Siden det dusjes rett på vegg er det fare for skader i vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat har et stort sprang, dette er for å fange opp individuelle ønske om resultat og utførelse av våtrom.
Ved å etablere belegg på gulv og våtromsplater på vegg legger man seg i nederste sjikt for gitt kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Sprekker i flisfuger i våtsone.



Badet har ikke gode fallforhold.



Sprekker i flis på gulv

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Årstall: 1999

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet med tilkomst fra soverom er fra 1999, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Til orientering er badet over 20 år gammelt og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Med nye forskrifter for fall, membran og dokumentasjon, kommer eldre bad noe dårligere ut, da våtrom vurderes opp mot dagens krav. Membraner kan med tiden bli sprø og det kan oppstå utettheter, som igjen kan føre til lekkasjer. Ny eier bør påregne en oppgradering av våtrommet.

Årstall: 1999



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og takess med monterte downligths i himlingen.
Downlights ser ut til å være byttet i nyere tid.

Det er vindu i våtsone (bak dusj/badekar og 1m til hver side). det er ingen synlige fuktskader i på treverk. Det er en fordel om foringer og lister er malt med vannbestandig maling.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert mindre sprekker i takess, og det er sprekker i flisfuger på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Påviste avvik og slitasje er et tegn på at våtrommet har oppnådd høy alder. Normal brukstid for et våtrom er 20-25 år.
Badet fungerer med nevte avvik.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har varmekabler med flis i overflaten.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke registrert skader på gulvet. Området under badekaret er imidlertid ikke inspisert, da tilkomst ikke var mulig.
Gulvet er forholdsvis flatt, og vann vil kunne samle seg mot yttervegg heller enn å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er ingen fuktskader på befaringsdagen. Det bør sørges for god avrenning i avløp og sluk, sluk må renses jevnlig for å hindre at bruksvann flyter fritt på gulvet. Anbefalingen er for å hindre vannlekkasjer og skader i fremtiden.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Sluk er plassert under badekar, og er følgelig noe utfordrende å rengjøre.
Det minnes om at sluk og vannlåser jevnlig må renses for å sikre god avrenning.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke påvist membran på overganger, oppkanter eller i sluk. Løsning med eldre membran og utførelse er utdatert og risikoen for lekkasjer i overganger og sluk er erfaringsmessig høy.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tiltak med rehabilitering av badet i fremtiden på grunn av gammel membran vil være naturlig.



Det er vanskelig å komme til sluket.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet har servant i innredning og badekar.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hengsler på skapdører er slitt og lukker ikke helt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer til sitt formå, eventuell utbedring eller utskiftning får være opp til ny eiers ønske og behov.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har kun naturlig ventilering gjennom ventil i vegg og tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Årstall: 1999



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Gulvet er av parkett, vegger av malte plater med fliser på vegg over benk. Malte plater i taket.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal montert i 1996. Benkeplate av laminat med nedfelt ny induksjonstopp, og dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn og kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin på forkjøkken.

Det er ingen montert lekkasjevakt eller komfyrvakt.
Dette kan med fordel monteres for god sikkerhet for vannlekkasje og brann.
Tiltaket gjelder særlig montering av lekkasjevakt i forbindelse med vaskemaskin, om denne ønskes å beholdes på kjøkken.

Kjøkkenet har normal slitasje med tanke på alder.

Årstall: 1999

Tilstandsrapport







Bruksmerker.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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.

Årstall: 1996



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i boligens 1. etasje.

Laminat på gulvet, panel på vegg og malte plater i himling.
Rommet er utstyrt med servant på innredning og gulvmontert toalett.
Det er naturlig ventilering gjennom klaffventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Etter krav i NS3600 kreves det mekanisk avtrekk fra toalettrom med tilluft for god sirkulasjon.
-Er det ingen ventilasjonsmulighet skal det gis TG3.
-Har rommet naturlig ventilering gis det TG2.
-Om det skal gis TG1 må det være f eks elektrisk vifte og tilluftspalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk med tilluft til rommet.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i hovedsak fra byggetid. Inntaksledning er byttet i 2009, er av plast og har stoppekran og vannmåler. HJovedvanninntak er plassert i bod i kjeller. Innvendig røropplegg er hovedsakelig av uisolert kobber frem til påkoblet utstyr i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

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



Nyere inntak.



Kobberrør har høy alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Stikkledning i grunn er byttet i 2009 og er av plast. Det er avløpsrør i soil med innslag av noe plast inne i boligen.
Avløp av plast er fra 1990 tallet.

Det er tilgjengelig stakeluke i kjeller og systemet er luftet over tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.







Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er klaffventil/skruventil i yttervegg på alle oppholdsrom.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe er montert med innedel i spisestue.
Varmepumpen er montert i 2023.
Eier har kvittering på dette.

Årstall: 2023

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på bodrom med sluk.
Tanken er fra nyere tid og er på ca 200 liter, det er fast tilkobling til el nettet.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap plassert i mellomgang.
Anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at alle arbeider på anlegget i nåværende eiers tid i boligen er utført av autorisert elektrikerfirma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Anlegget er betydelig oppgradert, vedlikeholdt og utvidet i årenes løp. Innmat i sikringsskap er byttet i nyere tid.
   Det foreligger samsvarserklæringer i boligmappa fra 2018-2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er registrert at det er lenge siden anlegget sist har vært gjenstand for kontroll, og deler av ledningsnett og komponenter vurderes å ha nådd eller overskredet sin forventede brukstid.

Generell kommentar

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.

Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Erfaringsmessig vil grunnen bestå av marin leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Goudron.

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglrør i grunnen. Kunnskapen og materialer var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er over 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.

Vurdering av avvik:

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

Kjelleren hadde innslag av fukt på innvendige mur. Her er det er saltutslag.
Ved hulltaking i inforet konstruksjon er det målt fuktvariabler som er over grensen for utvikling av sopp og fuktskader inne i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør dreneres rundt bolig og under gulver av betong, anbefalingen gjelder særlig ved bruksendring av kjeller.



Tilstandsrapport



Rester av påsmøre tettemidel.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murte betongblokker/betong porebetong som er utvendig pusset og malt.
Såle av støpt betong fundamentert på stedlige masser.

Det gis TG1 da det ikke registrert betydelige skader som er i behov for større tiltak.
Det minnes om at slike eldre murer har generelt et større behov for et hyppigere intervall av vedlikehold og mindre reperasjoner.
Sprekker og mindre skader bør pusses igjen for å forhindre frostsprengning og påfølgende skader.





Mindre avvik og behov for normalt vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt tomt bestående av grus og plen.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert enkelte områder med lokalt fall mot grunnmur, noe som kan føre til uheldige ansamlinger av fukt.
Dette gjelder særlig på gårdsplassen, det er registrert noe fuktopptrekk på mur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det kan med fordel foretas noe terrengjustering på enkelte områder.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Røropplegg i grunn er byttet ut i 2009 og består av plast.

Årstall: 2009

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rømningsvindu på kontor i kjeller er topphengslet og er montert over 1m over gulvnivå.
Vinduets størrelse vurderes å være innenfor krav.
Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m (§ 7-27 fig. 13).
Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,5 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

Soverom i kjeller har ikke godkjent rømningsvei.

Soverom, kjellerstue og kontor har ikke godkjent dagslysforhold etter dagens veiledende krav. Vindusflate bør være 10 % av rommets areal.

Himlingshøyde i kjeller er 2.0m.
Generell anbefaling til takhøyde i oppholdsrom er 2,4m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra tegninger.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført med støpt gulv, ringmur og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med decraplater. Det er montert en vippeport i tre, enkelt vindu og dør.

Bygget har tilliggende bod på baksiden.

Konstruksjonen er av eldre dato og har slitasje. Det er påregnelig med vedlikehold og utbedringer ettersom bygningsdelene oppnår sin brukstid.

Garasjen er innvendig kledd med eternittplater som kan inneholde asbest. Materialet anses normalt ikke å utgjøre helsefare så lenge platene er hele og får stå urørt. Ved ombygging, bearbeiding, skade eller riving må det utføres nærmere undersøkelser for å avklare eventuell forekomst av asbest. Det bemerkes at plater med asbest klassifiseres som spesialavfall, og det må påregnes kostnader knyttet til eventuell sanering og forskriftsmessig håndtering/fjerning.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

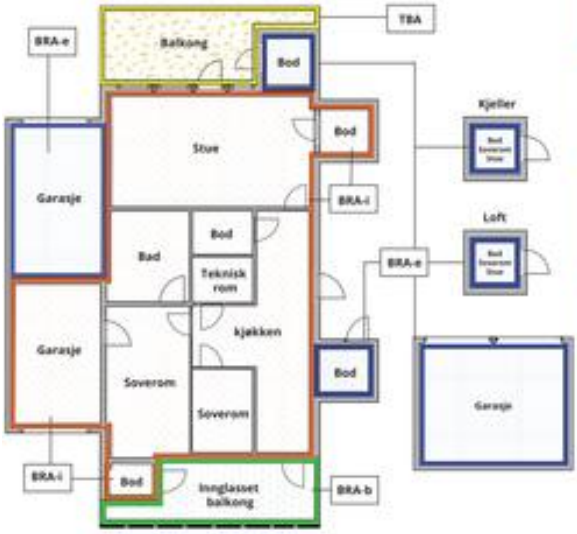
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	108			108		24	132
1. Etasje	149			149	46		149
SUM	**257**				**46**	**24**	**281**
SUM BRA	**257**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, bod, kjellerstue, kontor, bod m/varmtvannstank, bod 3		
1. Etasje	Vindfang, entré, toalettrom, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, mellomgang, tv -stue/soverom, soverom, bad, soverom 2, bad 2		

Kommentar

Det er tilgjengelig soverom og bad i kjeller, men disse rom er ikke målbare på grunn av lav takhøyde, gulvareal er 24 kvm. Arealet er ført opp i ALH (arealer med lav himlingshøyde).

TBA i 1. etasje er en skiferlagt veranda ved inngangspartiet og en uteplass mot sør-vest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Søknadstegninger fra 1966 er sist daterte plantegninger og det er disse som er lagt til grunn.

Kjeller:
På plantegning er etasjen ikke ikke innredet, rom står som boder og lager uten betonggulv.
I dag er kjeller innredet med oppholdsrom, våtrom og bodrom.
Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av kjeller.

1. Etasje:
Dagens bruk stemmer i hovedsak med tegninger. Det er utført enkelte endringer av lettvegger ved våtrom som anses å være søknadspliktig.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 04.12.1967.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er ikke opplyst om utførte arbeider de siste 5 år i egenerklæring, men det er utført noe arbeider på el anlegg.
Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa.no.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Se ovenfor om innredning av kjelleretasje.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er søknadstegninger fra 1966 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

På fasadetegning har garasjen 3 porter, garasjen på eiendommen har 1 port og det er en tilliggende bod på baksiden.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	1709		0	1116.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hjartdalsvegen 11

Hjemmelshaver
Høyer Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Falkum I Skien kommune.

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område satt av til boligbebyggelse i kommuneplan.

Om tomten

Det er gruset gårdsplass, garasje og bolig. Tomten har uteområder med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger gjeldende regelverk og de etiske regler for sertifiserte bygningsingeniører utdannet gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi). NEAK er eid av Norsk Takst og NITO. Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via
kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.
I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

enova

Energiattest



Adresse **Hjartdalsvegen 11, 3723 SKIEN**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294313**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164493059**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **1709**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **257,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **229,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **244,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 410 kWh**



Hjartdalsvegen 11, 3723 SKIEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hjartdalsvegen 11, 3723 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/1709/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 1.5.2026
Falkumlia
Ola Hanssons veg
Arne Garborgs gate
Hjartdalsvegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

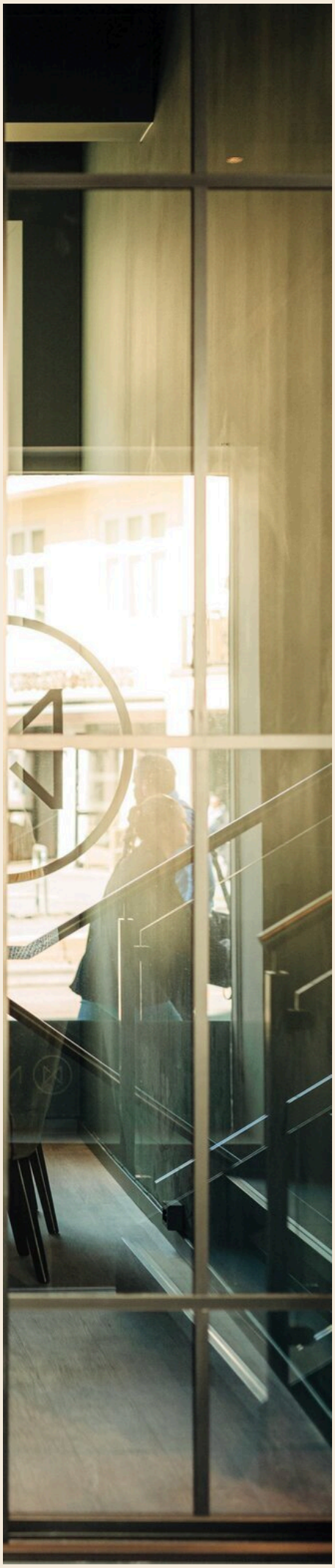


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

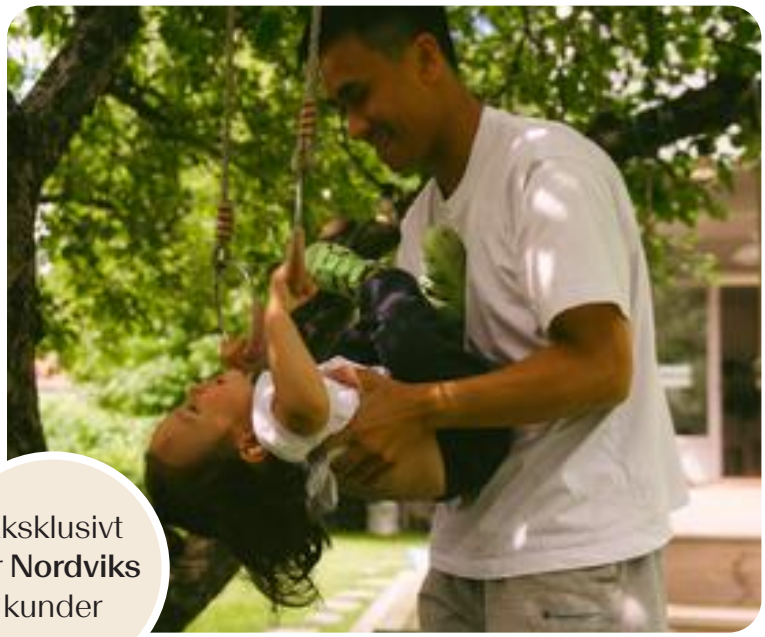


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0139/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hjartdalsvegen 11 3723 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 1709 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

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



Jonas Pettersen

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

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