NORDVIK

Bøgata 15

3 soverom | 215 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bøgata 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
54	Om boligen
63	Tilstandsrapport
92	Egenerklæringsskjema
100	Andre vedlegg
108	Nabolagsprofil
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Arkitekttegnet original funkisbolig, renovert 2022-24.
Vakker tomt i idylliske omgivelser. Må oppleves!

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**219 840,-**
Totalpris	**8 969 840,-**
BRA-i	**215 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en idyllisk og tilbaketrukket beliggenhet, i blindvei, på Nordre Falkum. Området er barnevennlig med gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og Skien sentrum. Rett utenfor døren har man flotte rekreasjonsområder i vakre Lundedalen. Tomten er pent opparbeidet med terrasse og hageområde mot sydvest og takterrasse mot vest. Her kan solen nytes fra morgen til kveld. Arkitekttegnet, original funkisperle oppført i 1962, tegnet av Hans Jørgen Vik. Ombygget og vesentlig påkostet i 2022-2024. Boligen fremstår som særdeles innbydende og gjennomført, med moderne arkitektur og praktiske romløsninger over tre etasjer. Det er lagt stor vekt på funksjonalitet og minimalisme men samtidig får man følelsen av lune, hyggelige rom malt i delikate og tidsriktige farger. Må oppleves!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

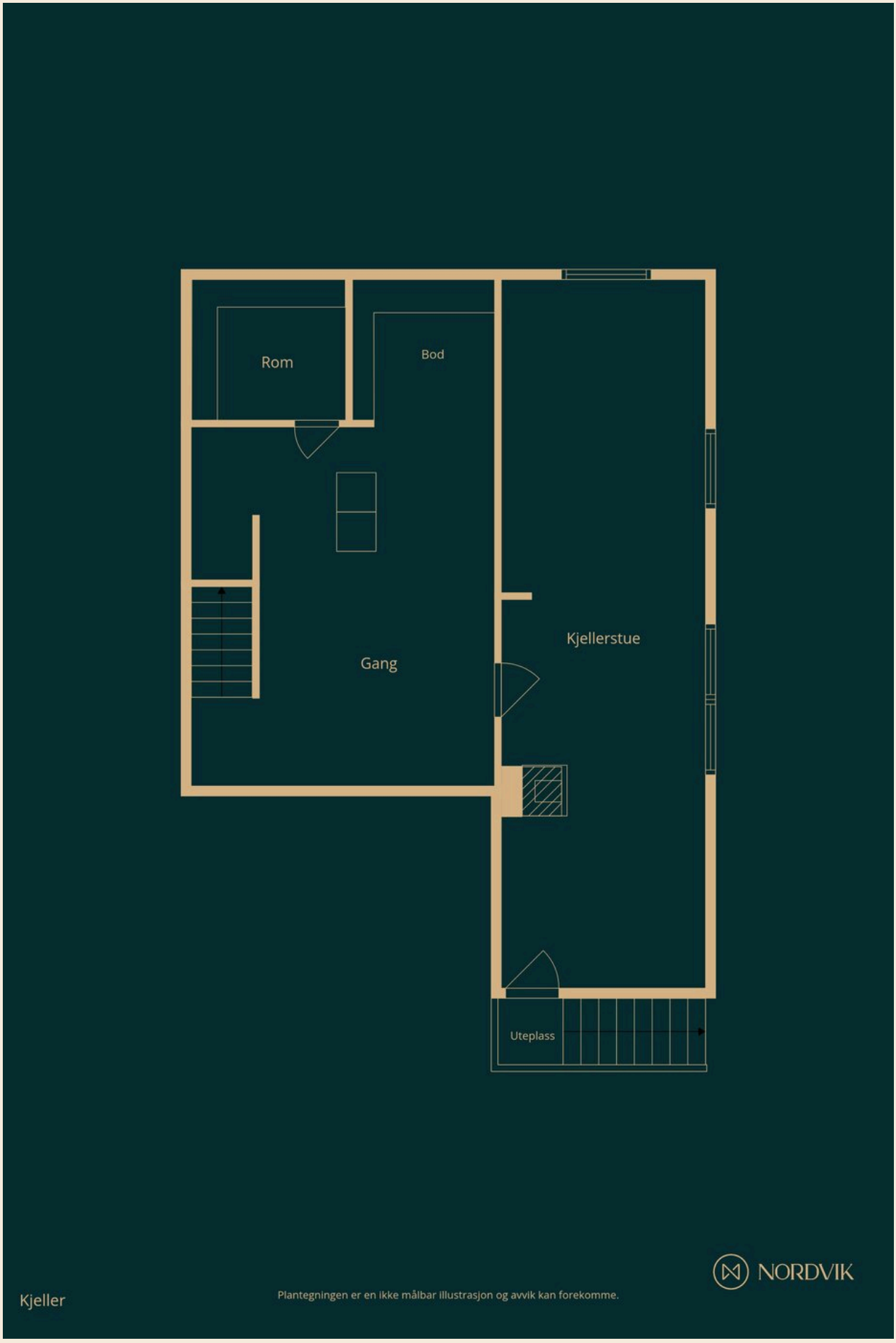
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm






































KIRK
DOUGLAS · RICHARD
HARRIS
THE HEROES
OF TELEMARK


















































1962

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0085/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bøgata 15, 3716 SKIEN
Gnr 300, bnr 571 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Jo Eirik Bergersen
Linda-Marie Agledal Leifsdotter

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
219 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 969 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 989 540,- (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
1962

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 215 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 242 kvm
TBA: 103 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 71 kvm. Gang, kjellerstue, kjølerom og bod
Total BRA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entrè, hall, stue, kjøkken og toalettrom
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 72 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, 3 soverom, bad og walk-in closet
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 31 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm.
Total BRA: 27 kvm.

Innhold
1. Etasje: Entrè, hall, stue, kjøkken og toalettrom.
2. Etasje: Gang, 3 soverom, bad og walk-in closet.
Kjeller: Gang, kjellerstue, kjølerom og bod.

Garasje og carport,

Standard
Boligen er en original funkisbolig oppført i 1962, tegnet av den renommerte arkitekten Hans Jørgen Vik fra Porsgrunn. Eiendommen har vært bebodd av den samme familien i 60 år frem til nåværende eier overtok i 2021. I perioden 2022-2024 har boligen blitt ombygget og vesentlig påkostet, både utvendig og innvendig. Sted Ariktektur ledet prosjektet og stod for den strukturelle og arkitektoniske ombyggingen. Resultatet av dette er en bolig som fremstår som særdeles innbydende og gjennomført, med moderne arkitektur og praktiske romløsninger over tre flotte etasjer. Det er lagt stor vekt på funksjonalitet og minimalisme men samtidig får man følelsen av lune og hyggelige rom malt i vakre, tidsriktige farger. Boligen holder en gjennomgående høy standard på innredninger og materialvalg, med utstrakt bruk av vedlikeholdsfritt interiør og eksteriør. I kjelleretasjen har

man bevart original romløsning med stor kjellerstue og god oppbevaringsplass. Dette er en fantastisk familiebolig som dekker de fleste behov for en barnefamilie!

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn til en romslig entrè/hall med plass til garderobeskap. Fra hallen er det videre adkomst til stue, kjøkken og toalettrom. Original, stilfull trapp opp til boligens 2. etasje.

Fra entrè/hall kommer man inn til lun og innbydende stue/spisestue, med fantastisk utsikt via store vindusflater. Stuen har flott romløsning, med naturlig sone for sofagruppe, godstoler og spisestue. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkken og det er plass til stort langbord. Fra spisestuen er det utgang til sydvestvendt terrasse med god plass til flere sittegrupper. Her kan man nyte fantastiske solforhold i naturskjønne omgivelser. Stuen er innredet med peisovn og varmepumpe som sørger for en hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Dette er et flott og sosialt allrom. Det er gjennomgående store vindusflater i boligens oppholdsrom, som gir gode lysforhold. Fra spisestuen er det åpen løsning til lekkert og tidsriktig kjøkken.

Kjøkkenet har stilren og moderne innredning, fra Ikea, med spesialtilpasset Corian benkeplate. Det er god oppbevaringsplass i skuffer og skap, og rikelig med arbeidsplass på praktisk kjøkkenøy. Integrerte hvitevarer som medfølger: platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til frittstående Smeg komfyr og kjøleskap, som medfølger.

Denne strøkne boligen har delikate baderom og separat toalettrom. Baderommet har 60x60 marmorflis på vegger og gulv, som gir ett moderne og stilrent uttrykk. Varmekabler i gulv. Lekker innredning med oppbevaringsplass i skuffer og overliggende servant. Tilhørende speil med belysning og lekkert armatur på servant, badekar og dusj. Frittstående badekar og stort dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt toalett. Dette er en drøm av et bad hvor man virkelig får spafølelsen. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, som medfølger. Pent toalettrom med enkel servant og vegghengt toalett. Marmorflis på gulv med varmekabler.

I denne praktiske boligen er det tre gode soverom, alle beliggende i 2. etasje. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Utgang til takterrasse via stort vindu som kan åpnes. Soverom II og III har plass til dobbeltseng, kommode og skrivebord. Ett av soverommene har utgang til takterrasse via vindu. I gangen oppe er det praktisk walk-in garderoberom med innredning.

I boligens underetasje er det en stor kjellerstue med god plass til flere sittegrupper, som egner seg svært godt for barnefamilien. Rommet er innredet med eldre vedovn som varmer godt på kalde kvelder.

For øvrig er det meget god oppbevaringsplass i samtlige innvendige bodrom i underetasjen.

Parkering
Parkering i garasje og carport. Det er monter lader for elbil i carport. Det gjøres oppmerksom på at en mindre del av opparbeidet parkering/gårdsplass mot nord ligger på utsiden av tomtegrensen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Grenland Rørservice, 2021. Komplett utskift av vann- og avløpsanlegg i hele boligen. Arbeidet omfattet kjeller, 1. etasje og 2. etasje: Kjeller: Gammelt vann og avløp revet, ny 200L varmtvannbereder montert, nytt vannskap, stoppekran, tilbakeslagsventil, reduksjonsventil, ekspansjonskar og WaterStop med sensorer installert. 1. etasje: Nytt vann og avløp lagt opp til WC-rom og kjøkken, Grohe WC-ramme montert, vannfølersensorer montert. 2. etasje: Nytt vannskap på bad, rør-i-rør system installert, nytt avløpssystem i gulv, rennesluk i dusj, gulvsluk til badekar, Grohe WC-ramme montert. Alt utført av faglært rørlegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Grenland Rørservice / Byggfirma Grøstad og Wolckmar, 2021/2022. Rehabilitering av våtrom: Gulv støpt med fall til sluk. Fuktsperre og membran påført gulv og vegger. Flislegging med 60x60 fliser, mosaikk i dusjnisjer, inkludert lim, fug og silikon.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Arbeid på bad og rørleggerarbeid ble utført av faglærte firmaer (Grenland Rørservice og Grøstad og Wolckmar) i 2021/2022, men dokumentasjon er ikke tilgjengelig hos selger.

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, både faglært og ufaglært. Nytt tak 2022 (Byggfirma Grøstad & Wolckmar AS) Nytt tak med luftespalte og takpapp på hovedtak og takterrasse/balkong, ny utvendig kledning (gran, kl. 1), nye takrenner og beslag. Topphatt 2024 (Blikkenslager Lauritzen AS / Christiansen & Christiansen Bygg AS) Topphatt på tak skiftet etter observert kondens. Kontrollert
og utbedret, ingen tegn til fukt eller kondens etter utbedring. Balkongrekkverk 2023 (Anton W. Johansen AS) Nytt galvanisert og pulverlakkert spilerekkverk på balkong i 2. etasje. Platting på balkong i 1. og 2. etasje lagt av familien selv. Vedovn 2024 (Murmester Hansen & Henriksen AS) Aduro 9.7 peisovn montert i 1. etasje, inkludert murstuss, teglstein og puss.

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

Ja, faglært. Strøm Sivertsen AS / Larsen Maskintjenester, 2021–2022. Komplett ny drenering (ca. 45 lm iht. Isodren-standard) rundt bolig, trapp og mur. Fjerning av oljetank. Masseutskifte for tilbygg (10x9 m plate, inntil 40 cm dybde). Utgraving totalt ca. 90 m², masser planert på tomt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. KL Elektro AS, 2022 og 2025. 2022: Komplett nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje, inkludert nytt sikringsskap i kjeller, nytt tilkoblingsskap og jordspyd. Varmekabel (1400W) på bad i 2. etasje. Downlights ved inngangsparti, dimmer i soverom, kurs til varmepumpe og tilkobling av garasje. Dokumentert med samsvarserklæring og sluttkontroll. 2025: Montasje av Zaptec ladestasjon (32A) med eget kursopplegg og jordfeilautomat. Ferdigstilt februar 2025. Dokumentert med samsvarserklæring signert av Kenneth Løvstad Larsen, 12.02.2025. Det foreligger samsvarserklæring.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. KL Elektro AS, februar 2025. Montasje av Zaptec ladestasjon (32A) med eget kursopplegg og jordfeilautomat. Dokumentert med samsvarserklæring og sluttkontroll.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Grenland Rørservice AS, 2021/2022. Komplett nytt rørleggeropplegg i kjeller, 1. og 2. etasje. Ny 200L varmtvannbereder, nytt vannskap med stoppekran, tilbakeslagsventil, reduksjonsventil og WaterStop lekkasjesikring med trådløse sensorer. Nytt vann- og avløpsopplegg til kjøkken, WC-rom og bad i alle etasjer.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært. Sted Arkitektur AS / Takst og Byggforum AS – ansvarlig søker og prosjektering. Ferdigattest utstedt av Skien kommune september 2024 (saksnr. 2021/846). Hovedrehabilitering 2022 (Grøstad & Wolckmar AS): Riving og ombygging av vegger, etterisolering, nye delevegger, nytt tak, ny utvendig kledning, nye vinduer og dører, stålsøyler ved inngangsparti. Innvendig oppussing av alle rom i begge etasjer, parkett i stue, nytt bad med membran og fuktsperre, vinylgulv med varmekabel i gang. Grunnarbeider 2021–2022 (Strøm Sivertsen AS): Ny drenering, fjerning av oljetank, masseutskifte, rivning av bod og gammel platting. Betongarbeider 2022 (Optimal Betong AS): Støp og puss av ny uteplass ved 1. etasje. Skillevegg/walk-in i 2. etasje 2024 (egeninnsats): Satt opp av familien selv. Arbeidet er godkjent.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Oljetank ble fjernet av Strøm Sivertsen AS i 2021/2022 i forbindelse med grunnarbeider og drenering.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Varmepumpe (Klima og Renholdsservice, 2022): Varmepumpe levert og installert av Klima og Renholdsservice. Kjøkken 2022: Corian-benkeplate skreddersydd og montert av Hagen Møbeldesign AS. Øvrig kjøkkenmontasje (IKEA Metod-skap m.m.) utført av familien selv.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Kondens observert ved topphatt på tak. Årsak bekreftet av Blikkenslager Lauritzen AS. Topphatt skiftet av Christiansen & Christiansen Bygg AS i desember 2024. Samtidig ble vegg, tak og sisternekasse på bad inspisert. Ingen tegn til fukt eller kondens etter utbedring.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Boligen er fra 1960-tallet og har noe skjevhet i gulv, noe som er normalt for hus av denne alderen. Ingen setningsskader eller strukturelle problemer er kjent.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Tilbakeslag i avløp august 2023. Røret ble spylt og ventil kontrollert av fagfolk. Ingen tilbakeslag etter utbedring.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Odd Hatling

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Bolig fra 1962 med betydelig og påkostet oppgraderinger. Huset er etterisolert og har fått helt nytt teknisk innvendig anlegg på vann, avløp og elektro. Det er montert ny varmepumpe og elbil lader. Videre er det skiftet taktekking og etablert ny fin takterrasse. De "dyre" rommene er kjøkken og bad og disse er også nye i 2022. Kjeller har et potensiale med muligheter.

Utvendig
Boligen har pulttak med taktekking med takpapp (asfalt takbelegg) som er sveiset i skjøter. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner, nedløp og beslag er i brunt plastbelagt/lakkert stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er gjenbygd og ikke tilgjengelig

for inspeksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er etterioslert i 2022 og består nå av opptil 20cm isoalsjon som er likt med dagens byggekrav. Alt arbeide er utført av firma med faglærte. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass kledd med lakkert aluminium på utsiden. Bygningen har noen få vinduer igjen fra byggeår. Dette er etablert i kjellerstue (4stk) og 1 vindu på toalettrom i 1. etasje ved entrè. Bygningen har to stk. malte balkongdører i tre med glassfelt med 2-lags glass fra to av soverommene og ut på takterrasse. Det er skyvebalkongdør med store glassfelt og 2-lags glass i malt tre fra stue mot terrasse sørvest. Dørene er utvendig kledd med lakkert aluminium. Boligen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Disse dørene er fra byggeår. Det er etablert ny takterrasse ut fra soverom i 2.etasje med impregnert terrassebord og spilerekkverk i lakkert galvanisert stål levert av Anton W. Johansen AS. Ved stue i 1. etasje er det etablert en to-delt terrasse bestående av delvis støpt dekke og delvis impregnerte terrassebord. Ved inngangsparti er det etablert carport med spot belysning i himling og bærende stålsøyler på nytt støpt fundament. Innerst ved vegg er det etablert elbil lader.

Innvendig
2. etasje: Innvendig i 2. etasje er det gulv av furu fra byggeår som er malt. To soverom har tepper på gulv. Vegger og tak har slette plater og er malt i moderne farger. Det er listefri moderne utførelse på vinduskarmer og overgang tak/vegg. Soverom har belysning via lamper i takpunkt mens gang har spot belysning. Alle brytere og stikkontakter er i sort utførelse. 1 etasje: Innvendig er det gulv av parkett i stue og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater fremstår hele og moderne med listefri utførelse på vindu og tak/vegg. I hall og entrè er det varmekabler i gulv under belegg. Kjeller: Gulvet er av betong. I kjellerstue er det teppe på gulv over betong. Veggene har malt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig ved at veggene består av betong. Etasjeskillere er av trebjelkelag mellom kjeller og 1.etasje og mellom 1. og 2. etasje. Det er betonggulv mot grunn i kjeller. Boligen har mursteinspipe og ny rentbrennende vedovn fra 2024. Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Innvendig har boligen nye slette finèrdører og en skyvedør fra 2022 og 2 dører fra byggeår i 1 etasje.

Antall TG 2 er 6 stykk og gjelder dører, innvendige dører, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater gulv bad 2. etasje, overflater og konstruksjon toalettrom og overflater og konstruksjon på kjølerom i kjeller.

Antall TG 3 er 0 stykk.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Tørketrommel og vaskemaskin medfølger. Frittstående Semg komfyr og kjøleskap medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Lamper i alle rom.

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

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

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
Elektrisk og vedfyring. Vedovn i stue og peis i kjellerstue. Varmekabler i gulv på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 043 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 204,-pr. 2026

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

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 857,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 913 891,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 655 565,- pr. 2024
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
LO Favør Husforsikring
Polisenr: 27547844

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 777 kvm (Eiertomt)
Frittliggende skjermet tomt, med frodig hage og velstelte uteområder som gir en nydelig og privat atmosfære. Tomten er på hele 1 777 m² og er pent opparbeidet over to nivåer med gruslagt gårdsplass, hyggelig plenområde og stor terrasse mot sydvest. Nedre del av tomten består hovedsakelig av naturlig vegetasjon og har et stort potensial. Uteområdet er rikt beplantet med et variert utvalg av prydbusker, prydtrær, blomsterbed og naturlig vegetasjon. I tomtegrenser er det stedvis vegetasjon som skjermer godt for innsyn og utgjør en vakker ramme rundt denne flotte boligen. Eiendommen fremstår som særdeles barne- og hundevennlig, med god plass til lek og aktiviteter. Utenfor stuen, mot sydvest, er det en stor, solrik terrasse, over to nivåer, med god plass til flere sittegrupper. Fra terrassen er det videre adkomst til hageområdet og gårdsplass. Fra soverommene i 2. etasje er det utgang til takterrasse mot vest, med flott utsikt og plass til flere sittegrupper. Her kan solen nytes fra tidlig morgen til sen kveld i rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Tomten grenser mot vakre Lundedalen, som tar deg videre sydover helt ned til til populære Bakkestranda. Her bor man i grønne, naturskjønne omgivelser og i pakt med naturen. Denne usjenerte og flotte tomten må oppleves!

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man Liegata nordover og tar til venstre i rundkjøringen videre inn på Mælagata. Følg vegen nordover og ta etter hvert til venstre ned Bøgata. Eiendommen ligger innerst i blindvei, på vestre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i et trivelig og sentralt område, i ende av blindvei, på Nordre Falkum/Lundedalen. Dette området består av både eldre og nyere boligbebyggelse og grenser til naturskjønne omgivelser mot vest. Det er gangavstand til togstasjon, skoler, Ibsenhuset, treningssenter, idrettsanlegg, Skagerak Arena samt alle fasiliteter i Skien sentrum. Rett på utsiden av døren har man vakre Lundedalen med videre gangstier helt ned til populære Bakkestranda. Det er gode bussforbindelser fra Mælagata og Skien sentrum.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Lundedalen barnehage 0.4 km
Duestien barnehage 0.5 km
Falkum barnehage 0.6 km

Skoler:
Lunde barneskole 1.2 km
Mæla ungdomsskole 1.1 km
Telemark Toppidrett 0.9 km
Skien videregående skole 2.4 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 21.09.1962.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og ombygging, datert 04.09.2024
Det foreligger ferdigattest for bruksendring i kjeller, datert 26.05.2026.

Det foreligger byggetillatelse for garasje, datert 31.08.1998.

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 foreligger både opprinnelige tegninger fra byggeår samt tegninger fra 2022 med ombygging og fasadeendringer som har ferdigattest 2024. De nye tegningene har ikke plantegning av kjeller. I opprinnelige tegninger viser tegninger at den del av kjeller som er kjellerstue er angitt som ikke utgravd område. Ferdigattest for dette foreligger fra Skien kommune, datert 26.05.2026.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "M.V.E. av et omr. mellom Slemdalsgt. og Mælagt. 41", datert 04.03.1996, og er regulert til offentlig friområde og boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til friområde - nåværende, boligbebyggelse - nåværende, flomfare, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

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

25.10.1960 - Dokumentnr: 2829 - Rettigheter iflg. skjøte
Skjøte ved kjøp av eiendommen i 1960. Eier av Bøgata 13 har vedlikeholdsrett av kloakk og septiktank over Bøgata 15.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 300/569 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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, kveldsbilder,, drone og plantegninger kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 164 750,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

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

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Bøgata 15 , 3716 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 571

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22611-1059 **Referansenummer:** HN2659

Autorisert foretak: Verditaksering Kjell Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Forbregd Hatling

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

Norsk takst

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

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

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

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

Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL)

Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er et takst- og konsulentfirma med spesialisering innen eiendomsskattetaksering. VKL ble grunnlagt i 1959, av Kjell Larsen sr., da under navnet Byggmester Kjell Larsen. I 1996 ble selskapet overtatt av Kjell Larsen jr. og omdannet til et aksjeselskap.

Vi er medlem av Norsk Takst. Våre ansatte består av ingeniører, byggmestre, bygningsteknikere og eiendomsmeglere med sertifiseringer innen taksering av eiendom, maskiner, tele- og elanlegg. Siden 2012 har vi holdt til i moderne kontorlokaler i Sverresgate 13 i Porsgrunn.

Historisk har tradisjonelle taksttjenester som verdi- og lånetakster, skadetakster og boligsalgsrapporter til privatmarkedet vært den sentrale del av virksomheten. I 1980-årene startet det som i dag er den dominerende virksomhet i selskapet, leveranse av takst- og konsulenttjenester til det offentlige i forbindelse med innføring og vedlikehold av eiendomsskatt i landets kommuner.



Rapportansvarlig

Odd Forbregd Hatling
Uavhengig Takstingeniør
odd@vkl.no
992 78 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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

Bolig fra 1962 med betydelig og påkostet oppgraderinger. Huset er etterisolert og har fått helt nytt teknisk innvendig anlegg på vann, avløp og elektro. Det er montert ny varmepumpe og elbil lader. Videre er det skiftet taktekking og etablert ny fin takterrasse. De "dyre" rommene er kjøkken og bad og disse er også nye i 2022. Kjeller har et potensiale med muligheter.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Boligen har pulttak med taktekking med takpapp (asfalt takbelegg) som er sveiset i skjøter. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, nedløp og beslag er i brunt plastbelagt/lakkert stål.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er gjenbygd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er etterioslert i 2022 og består nå av opptil 20cm isoalsjon som er likt med dagens byggekrav. Alt arbeide er utført av firma med faglærte.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass kledd med lakkert aluminium på utsiden. Bygningen har noen få vinduer igjen fra byggeår. Dette er etablert i kjellerstue (4stk) og 1 vindu på toalettrom i 1. etasje ved entrè.

Bygningen har to stk. malte balkongdører i tre med glassfelt med 2-lags glass fra to av soverommene og ut på takterrasse. Det er skyvebalkongdør med store glassfelt og 2-lags glass i malt tre fra stue mot terrasse sørvest. Dørene er utvendig kledd med lakkert aluminium.

Boligen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Disse dørene er fra byggeår.

Det er etablert ny takterrasse ut fra soverom i 2.etasje med impregnert terrassebord og spilerekkverk i lakkert galvanisert stål levert av Anton W. Johansen AS.
Ved stue i 1. etasje er det etablert en to-delt terrasse bestående av delvis støpt dekke og delvis impregnerte terrassebord.

Ved inngangsparti er det etablert carport med spot belysning i himling og bærende stålsøyler på nytt støpt fundament.
Innerst ved vegg er det etablert elbil lader.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Innvendig i 2. etasje er det gulv av furu fra byggeår som er malt. To soverom har tepper på gulv. Vegger og tak har slette plater og er malt i moderne farger. Det er listefri moderne utførelse på vinduskarmer og overgang tak/vegg. Soverom har belysning via lamper i takpunkt mens gang har spot belysning. Alle brytere og stikkontakter er i sort utførelse.

1 etasje:_
Innvendig er det gulv av parkett i stue og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater fremstår hele og moderne med listefri utførelse på vindu og tak/vegg. I hall og entrè er det varmekabler i gulv under belegg.

Kjeller:
Gulvet er av betong. I kjellerstue er det teppe på gulv over betong.
Veggene har malt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig ved at veggene består av betong.

Etasjeskillere er av trebjelkelag mellom kjeller og 1.etasje og mellom 1. og 2. etasje. Det er betonggulv mot grunn i kjeller.

Boligen har mursteinspipe og ny rentbrennende vedovn fra 2024.
Boligen har malt tretrapp fra byggeår.
Innvendig har boligen nye slette finèrdører og en skyvedør fra 2022 og 2 dører fra byggeår i 1 etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser i dusjområde (våtsone) og malte plater på vegger.
Taket er malt og det er listefri utførelse.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flis på gulv med varmekabel, pen innredning med fin flis detalj bak speil. Det er vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og alt er nytt i 2022.
Det er nye avløpsrør i plast i huset frem til kjellergulv. I kjellergulv og ut til husvegg er det et strekk med støpejernsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg samt via ventiler i vinduer.
Det er installert varmepumpe i 2022.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og var ny i 2022.
Nytt elektrisk anlegg i 2022 med etablert utvendig skap med inntak samt nytt sikringsskap i kjeller med fordeling i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser
Dreneringen er fra 2022. (Med unntak mot nord under asfalt).
Bygningen har grunnmur i betong/betongstein. Forstøtningsmurer er av betong.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

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

Helse, miljø og sikkerhet vurderes under befaring. Avvik blir vurdert opp mot dagens forskrift og kommentert under. Det er ikke nødvendigvis krav til at dette skal utbedres men det anbefales og gjøre tiltak der det er fare for egen eller andres helse og sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmåling. Det mangler håndløper i trapp til 2.etasje. Utvednig trapp ned til kjeller mangler godkjent rekkverk og håndløper langs vegg.

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

Det foreligger både opprinnelige tegninger fra byggeår samt tegninger fra 2022 med ombygging og fasade endringer som har ferdigattest 2024. Disse nye tegningene har ikke plantegning av kjeller. Derfor må jeg gå tilbake til opprinnelige tegninger og her viser tegninger at den del av kjeller som er kjellerstue er angitt som ikke utgravd område. Kjellerstue er med andre ord ikke omsøkt til kommune som "rom for varig opphold" og er dermed ikke godkjent som soverom eller kjellerstue.

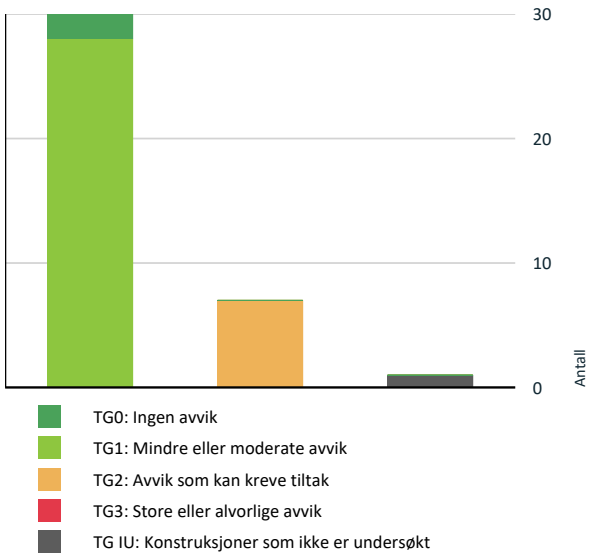
For ny eier kan det opplyses at kjeller har en takhøyde på ca. 2,05 meter. Med denne takhøyden og godt med lys via 4 vinduer vil det være mulig å søke kommune om bruksendring av denne delen av kjeller slik at soverom og/eller kjellerstue blir godkjent og lovlig. En søknad til kommunen om bruksendring vil alltid være søkers risiko for avslag.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Krypkjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av eiendom. Rapportutkast sendes selger for gjennomlesning. Selger er pliktig til å opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet. Boligen er inspisert i dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Boligen er betydelig renovert 2022.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Vann og avløp	Grenland Rørservice AS har skiftet alle innvendige vannrør og etablert 2 fordelingsskap, ett på bad og ett i kjeller. Alle vannledninger er nå "rør i rør" og alle innvendige avløpsrør er byttet ned til kjeller. Det er montert ny stoppekran.
2021	Drenering	Strøm Sivertsen AS / Larsen Maskintjenester AS: Komplett drenering og fuktsikring mot øst, sør og vest. (ikke under asfalt mot nord). Oljetank på tomt ble fjernet.
2022	hovedreahabilitering bygg	Hovedrehabilitering 2022 (Grøstad & Wolckmar AS): Riving og ombygging av vegger, etterisolering, nye delevegger, nytt tak, ny utvendig kledning, nye vinduer og dører, stålsøyler ved inngangsparti. Innvendig oppussing av alle rom i begge etasjer, parkett i stue, nytt bad med membran og fuktsperre, vinylgulv med varmekabel i gang. Betongarbeider 2022 (Optimal Betong AS): Støp og puss av ny uteplass ved 1. etasje
2022	Vinduer	I 1 etasje og 2 etasje er alle vinduer byttet til 2-lags energiglass med argon fylling. det er 2 vinduer på soverom mot nord som er 3-lags. (unntak er et gammelt vindu fra byggeår på toalett i inngangsparti)
2022	Ny taktekking	Nytt tak med takpapp på hovedtak samt tekking av tak under takterrasse i 2.etasje av faglært.
2022	Veranda 2.etg	Egeninnsats med etablering av takterrassen med impregnerte materialer og terrassegulv, nytt galvanisert lakkert spilerekkverk i stål.
2022	Verandadører	DEt er etablert en stor skyvedør i glass fra stue mot terrasse samt 2 stk. vernadadør med glassfelt fra 2 soverom som vernder mot vest og takterrasse.
2022	Nytt bad	Etablert nytt bad i 2. etasje med sluk, avløp, membran og nye fliser og innredning. Utført av faglært.
2022	elektro	Komplett nytt elektrisk anlegg i 1. og 2.etasje, inkludert nytt sikringsskap med innmat. Det er utvneidg skap for inntak og måler slik forskrift krever på nye bygg.
2022	Varmtvannstank	Etablert ny varmtvannstank.
2022	Varmepumpe	Varmepumpe levert og installert av Klima og Renholdsservice AS.
2022	Kjøkken	Corian-benkeplate skreddersydd og montert av Hagen Møbeldesign AS. Øvrig kjøkkenmontasje (IKEA Metod-skap m.m.) utført av familien selv.
2024	Montert ny vedovn	Aduro 9.7 rentbrennende vedovn montert av Muremester Hansen og Henriksen AS.
2025	Elektro/elbillader	Montert ny elbillader i carport, type Zaptec 32A.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er med takpapp (asfalt takbelegg) som er sveiset i skjøter. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Takhatt hadde kondensproblematikk. Den ble byttet i 2024 og det har ikke vært tegn til fukt siden.

Tilstandsrapport



Tekking detaljer rundt pipe.



Nytt tak i 2022 med takpapp. Generell levetid på takpapp er 20-40 år avhengig av produkt og vedlikehold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er i brunt plastbelagt/lakkert stål

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er etterioslert i 2022 og består nå av opptil 20cm isoalsjon som er likt med dagens byggekrav. Alt arbeide er utført av firma med faglærte.



TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Taket er renovert i 2022 og hvis mulig bør det hentes inn bilder og dokumentasjon av arbeidet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass kledd med lakkert aluminium på utsiden.

Aluminium er slitesterkt og motstandsdyktig mot vær og UV-stråling slik at vinduet holder seg pen lenge og gir mindre vedlikehold enn tradisjonelle overflater som malt tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Aluminiumskledde vinder fra 2022.



Tilstandsrapport



Vindusbrett beslag er brettet opp i kant og fremstår som god løsning.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har noen få vinduer igjen fra byggeår. Dette er etablert i kjellerstue (4stk) og 1 vindu på toalettrom i 1. etasje ved entrè.
Disse vinduene bør byttes til nye gode energibesparende vinduer. Disse vinduene har et varmetap på 3-4 ganger dagens moderne vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det ble gjort forsøk på å åpne to av kjellervinduene. Det virket som de var litt "malt" igjen og forsøkene ble stoppet for å unngå skader. Det er fullt mulig at disse vinduene fungerer tilfredsstillende hvis de først åpnes og dermed til tross for alder vil få TG1.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu på toalettrom fra byggeår.



4 stk. kjellervindu fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt med 2-lags glass fra to av soverommene og ut på takterrasse. Dørene har brems og kan låses i åpen stilling. Det er skyvebalkongdør med store glassfelt og 2-lags glass i malt tre fra stue mot terrasse sørvest. Alle 3 dører er kledd utvendig med lakkert aluminium.

Aluminium er slitesterkt og motstandsdyktig mot vær og UV-stråling, slik at døren holder seg pen lenge og gir mindre vedlikehold enn andre tradisjonelle overflater som malt tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Disse dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dette gjelder dør i kjeller hvor det ikke var pakninger montert i karm.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

• Andre tiltak:

Nye dører har betydelig bedre isolasjonsevne enn dører fra 60-70 tallet. Inngangsdør har glassfelt med enkle glass. Det anslås at en ny dør kan ha opptil 3-4 ganger bedre isolasjonsevne og det anbefales derfor et bytte av begge disse dørene.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert ny takterrasse ut fra soverom i 2.etasje. Før etablering av terrassen ble taket tekket med takpapp (asfalt takmembran) som er sveiset i skjøter. Deretter er det etablert en flott terrasse med impregnert terrassebord og spilerekkverk i lakkert galvanisert stål levert av Anton W. Johansen AS.

Ved stue i 1. etasje er det etablert en to-delt terrasse bestående av delvis støpt dekke og delvis impregnerte terrassebord.

Terrassebord ved terrasse nede ved stue og på takterrasse er ikke behandlet med beis.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Vestvendt takterrasse med dører ut fra to soverom.



Romslig to-delt terrasse ved stue med solrik beliggenhet.



Halvparten av terrassen har støpt dekke.



Terrassebord er impregnerte og ikke behandlet med beis.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp ned til kjeller
Merk at det er sluk i bunn av trapp og at dette må renses regelmessig slik at vann renner unna.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ved inngangsparti er det etablert carport med spot belysning i himling og bærende stålsøyler på nytt støpt fundament.
Innerst ved vegg er det etalbert elbil lader.



Carport ved inngangsparti med elbil lader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig i 2. etasje er det gulv av furu fra byggeår som er malt. To soverom har tepper på gulv. Vegger og tak har slette plater og er malt i moderne farger. Det er listefri moderne utførelse på vinduskarmer og overgang tak/vegg. Soverom har belysning via lamper i takpunkt mens gang har spot belysning. Alle brytere og stikkontakter er i sort utførelse. Det er registrert noe knrik i gulv som er helt normalt med furugulv fra byggeår.

Alle overflater er platet og malt i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Spot belysning i gang i 2.etasje



Moderne listerfri overgang tak/vegg og rundt vindu.



Alle brytere og stikkontakter i 1. og 2. etasje er i sort utførelse.

TG 1 Overflater - 1 etasje

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater fremstår hele og moderne med listefri utførelse på vindu og tak/vegg. Alle flater er malt i moderne farger. Alle overflater er platet og malt i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Entrè og hall har belegg på gulv med varmekabler. Belegget strekker seg videre inn på kjøkken.



Det er spot belysning i stue, kjøkken, bad, garderobe og gang.



Gjennomgående moderne utførelse med listefri utførelse på vinduer og overgang tak/vegg. Alle flater er "nye" og malt i moderne farger på slette flater.



Stue har en-stavs parkett på gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag mellom kjeller og 1.etasje og mellom 1. og 2. etasje.

Det er målt planhet (høydeforskjeller) i flere rom:
Stue: under 10mm
Hovedsoverom (mot sør): 13mm
Gang 2. etasje: 14mm
soverom øst: 8mm
Alle høyder er innenfor krav for TG1 som er 15mm.

Planhetsmåling utføres med laser og ved å måle 4 punkter langs hver vegg/hjørne og en måling midt på gulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.



Mursteinspipe fra byggeår.



Det bør ikke være brennbart (teppe) under sotluke. Eier bekrefter at dette blir utbedret før overtagelse.

Tilstandsrapport



Ny rentbrennende peisovn fra 2024.



Manglende avslutning langs brannmur mot gulv.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. I kjellerstue er det teppe på gulv over betong. Veggene har malt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig ved at veggene består av betong.

Vegger, gulv og tak fremstår nymalte og kjeller fremstår tørr på befaringsdagen. Drenering og fuktsikring er byttet på 3 vegger slik at dette vurderes å fungere fint. Mot vest i k jellerstue er det noe avflassing av maling som skyldes fuktighet i perioder eller tidligere fuktighet før drenering.



Det er synlig stedvis avflassing av maling i kjellerstue, ikke avklart om dette stammer før dreneringsjobben som er gjort.



God plass i kjeller med dagslys via 4 vinduer. Takhøyde er målt til 2,05 meter.



Vegger, tak og gulv i deler av kjeller mot øst er malt i lyse farger.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.



Tilstandsrapport



Tretrapp til 2 etasje fra byggeår som er malt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører delvis fra 2022 og 2 dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til kjellertrapp er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



2. etasje har nye dører fra 2022.



Dør til toalettrom fra byggeår.



Dør til kjeller fra byggeår, døren er vanskelig å lukke.



Til hovedsoverom er det skyvedør fra 2022.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Arbeidet er utført av firma med faglært arbeidskraft.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjområde (våtsone) og malte plater på vegger. Taket er malt og det er listefri utførelse.

Tilstandsrapport



Badekar og stort vindu på bad med masse lys. Listefri utførelse på vindu



Spotbelysning, malte plater og listefri moderne utførelse.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Gulvet er tilnærmet flatt med store 60x60 flis med et mindre fall mot sluk. Det er etablert dusjnisje med nedsenket gulv. Det er et mindre fall i nedsenk på 6mm over 90cm. Dette er mindre enn forskrevet 1:50 fall i byggeforskrift TEK17.

Slik badet er bygd vil lekkasjevann ledes til sluk slik forskrift krever.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Dette betyr at badet vil fungere i hverdagen og ved en større lekkasje vil vannet ledes til sluk. Enkelte steder på et tilnærmet flatt gulv kan det samle seg vann og dette må påregnes tørkes opp om dette skjer. Dette er forøvrig ganske normalt på moderne bad med storformat flis.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig slukmansjetter ved begge sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.





Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte og mulighet for tilluft under dør samt i ventiler i vindu.



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% som indikerer tørt trevirke.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flis på gulv med varmekabel, pen innredning med fin flis detalj bak speil. Det er vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





KRYPKJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I kjeller er det etablert et kjølerom som ikke har vært ibruk. I forbindelse med bytte av all elektro i huset er strømtilførsel kuttet til kjøleaggregat. Det er ikke kjent av nåværende eier hvorvidt kjølerommet kan være fungerende siden det ikke har vært i bruk i hans eiertid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anlegget er ikke brukt de senere år. Det har ikke strømtilkobling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Koble til strøm og kontakte kjølemontør for kontroll av anlegget og få svar på om det kan fungere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad og kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



vannskap bad



vannskap kjeller

Tilstandsrapport



Ny stoppekran og alt nytt utstyr i huset.



Waterguard er ikke tilkoblet strøm og dette bør undersøkes nærmere.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er nye avløpsrør i plast i huset frem til kjellergulv. I kjellergulv og ut til husvegg er det et strekk med støpejernsrør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon va ventiler i vegg samt via ventiler i vinduer.



Lufteventil på stue.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe montert i 2022

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Nytt elektrisk anlegg i 2022 med etablert utvendig skap ved inntak samt nytt sikringsskap i kjeller med fordeling i boligen.

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.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er nytt og kontrollert med sluttkontroll. Det er avvik på kursfortegnelse ved at en kurs ikke er merket. Det er noe gammelt utstyr som bør fjernes fra kjeller.





Sikringsskap etablert i kjeller.



Utvendig skap med inntak og med måler. Elbil lader montert ved hushjørne i carport.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser/leirholdige masser

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2022. (Med unntak mot nord under asfalt). Strøm Sivertsen AS / Larsen Maskintjenester utførte arbeidene. Komplett ny drenering (ca. 45 lm iht. Isodren-standard) rundt bolig, trapp og mur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong/betongstein.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er skrånende terreng fra øst mot vest. Ny drenering som tar imot vann fra øst og god skråning vekk fra hus mot vest vurderers tilstrekkelig for å håndtere vann mot bolig fra skråningen.







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsrør er av ukjent alder og type. Eier kjenner ikke til disse men vet at de ligger under asfalt foran garasje til kommunales stikkledinger. Utvendig strekk er dermed ikke langt fra boligens mur.

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Helse, miljø og sikkerhet vurderes under befaring. Avvik blir vurdert opp mot dagens forskrift og kommentert under. Det er ikke nødvendigvis krav til at dette skal utbedres men det anbefales og gjøre tiltak der det er fare for egen eller andres helse og sikkerhet. Boligen/bygget ligger i et område som er merket med moderat til lav radonnivå i NGU`s kart for Radon aktsomhet.
Det anbefales likevel at det foretas radonmåling i boligen for å stadfeste nivået.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje og bod/lager

Byggeår
1998

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med enkel garasjeport (vippeport) med portåpner. Det er dør ved siden av garasjeport og plass for lagring/bod ved siden av bilplass. Garasjen er oppført på støpt plate med murer halvveis opp på vegg. Resten av veggen er bindingsverk og kledd å utsiden med stående kledning. Garasjen er ikke kledd innvendig.

Taket består av pulttak med taksperrer samt en bæring med H-bjelke i stål på midten av taket. Taket er tekket med takpapp fra byggeår 1998. Takpapp har en levetid som tilsier at taket må tekkes om i nær fremtid.

Under befaringen ble det registrert noen sprekker i murer. Dette bør utbedres og/eller undersøkes nærmere.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	63			63	31
Etasje 1	81			81	72
Krypkjeller	71			71	
SUM	**215**				**103**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, walk-in closet		
Etasje 1	Stue, entré, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, trapperom		
Krypkjeller	Kjellerstue, gang, bod, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger både opprinnelige tegninger fra byggeår samt tegninger fra 2022 med ombygging og fasade endringer som har ferdigattest 2024. Disse nye tegningene har ikke plantegning av kjeller. Derfor må jeg gå tilbake til opprinnelige tegninger og her viser tegninger at den del av kjeller som er kjellerstue er angitt som ikke utgravd område. Kjellerstue er med andre ord ikke omsøkt til kommune som "rom for varig opphold" og er dermed ikke godkjent som soverom eller kjellerstue.

For ny eier kan det opplyses at kjeller har en takhøyde på ca. 2,05 meter. Med denne takhøyden og godt med lys via 4 vinduer vil det være mulig å søke kommune om bruksendring av denne delen av kjeller slik at soverom og/eller kjellerstue blir godkjent og lovlig. En søknad til kommunen om bruksendring vil alltid være søkers risiko for avslag.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Totalrenovering av bolig med nytt elanlegg, rør og avløp samt at bygget er etterioslert med nye vinduer. Alle innvendige flater er renovert.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er innredet kjellerstue i et areal som ikke er godkjent til "rom for varig opphold". Det gjøres også oppmerksom på at en mindre del av opparbeidet parkering/gårdsplass mot nord ligger på utsiden av egen eiendom

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Odd Forbregd Hatling	Takstingeniør
	Jo Eirik Bergersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	571		0	1777.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bøgata 15

Hjemmelshaver

Bergersen Jo Eirik, Leifsdotter Linda-Marie
Agledal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stilfull og særpreget funkisbolig fra 1962 beliggende med stor solrik og vestvendt tomt mot øverste del av Lundedalen. Bøgata 15 ligger barnevennlig og rolig til i enden av blindveg. Det er gangveg til byens sentrumsgater og alle bykjernens fasiliteter via friarealene i Lundedalen som strekker seg helt ned til Bakken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med terrasser, plen, beplantning og asfaltert inngangsparti og gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HN2659

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jo Eirik Bergersen	9578-5997-4-599982	2026-05-12 09:38:51
Linda-Marie Agledal Leifsdotter	9578-5993-4-2407351	2026-05-12 09:25:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0085/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bøgata 15, 3716 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Jo Eirik Bergersen, Linda-Marie Agledal Leifsdotter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 27547844
Forsikret i: LO Favør Husforsikring

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: Grenland Rørservice, 2021. Komplett utskift av vann- og avløpsanlegg i hele boligen. Arbeidet omfattet kjeller, 1. etasje og 2. etasje: Kjeller: Gammelt vann og avløp revet, ny 200L varmtvannbereder montert, nytt vannskap, stoppekran, tilbakeslagsventil, reduksjonsventil, ekspansjonskar og WaterStop med sensorer installert. 1. etasje: Nytt vann og avløp lagt opp til WC-rom og kjøkken, Grohe WC-ramme montert, vannfølersensorer montert. 2. etasje: Nytt vannskap på bad, rør-i-rør system installert, nytt avløpssystem i gulv, rennesluk i dusj, gulvsluk til badekar, Grohe WC-ramme montert. Alt utført av faglært rørlegger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grenland Rørservice / Byggfirma Grøstad og Wolckmar, 2021/2022. Rehabilitering av våtrom: Gulv støpt med fall til sluk. Fuktsperre og membran påført gulv og vegger. Flislegging med 60x60 fliser, mosaikk i dusjnisjer, inkludert lim, fug og silikon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Arbeid på bad og rørleggerarbeid ble utført av faglærte firmaer (Grenland Rørservice og Grøstad og Wolckmar) i 2021/2022, men dokumentasjon er ikke tilgjengelig hos selger.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak 2022 (Byggfirma Grøstad & Wolckmar AS) Nytt tak med luftespalte og takpapp på hovedtak og takterrasse/balkong, ny utvendig kledning (gran, kl. 1), nye takrenner og beslag. Topphatt 2024 (Blikkenslager Lauritzen AS / Christiansen & Christiansen Bygg AS) Topphatt på tak skiftet etter observert kondens. Kontrollert og utbedret, ingen tegn til fukt eller kondens etter utbedring. Balkongrekkverk 2023 (Anton W. Johansen AS) Nytt galvanisert og pulverlakkert spilerekkverk på balkong i 2. etasje Platting på balkong i 1. og 2. etasje lagt av familien selv. Vedovn 2024 (Murmester Hansen & Henriksen AS) Aduro 9.7 peisovn montert i 1. etasje, inkludert murstuss, teglstein og puss.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strøm Sivertsen AS / Larsen Maskintjenester, 2021–2022. Komplett ny drenering (ca. 45 lm iht. Isodren-standard) rundt bolig, trapp og mur. Fjerning av oljetank. Masseutskifte for tilbygg (10x9 m plate, inntil 40 cm dybde). Utgraving totalt ca. 90 m², masser planert på tomt.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KL Elektro AS, 2022 og 2025. 2022: Komplett nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etasje, inkludert nytt sikringsskap i kjeller, nytt tilkoblingsskap og jordspyd. Varmekabel (1400W) på bad i 2. etasje. Downlights ved inngangsparti, dimmer i soverom, kurs til varmepumpe og tilkobling av garasje. Dokumentert med samsvarserklæring og sluttkontroll. 2025: Montasje av Zaptec ladestasjon (32A) med eget kursopplegg og jordfeilautomat. Ferdigstilt februar 2025. Dokumentert med samsvarserklæring signert av Kenneth Løvstad Larsen, 12.02.2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll utført av KL Elektro AS i 2022 (nytt elektrisk anlegg) og februar 2025 (ladestasjon). Samsvarserklæringer foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KL Elektro AS, februar 2025. Montasje av Zaptec ladestasjon (32A) med eget kursopplegg og jordfeilautomat. Dokumentert med samsvarserklæring og sluttkontroll.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grenland Rørservice AS, 2021/2022. Komplett nytt rørleggeropplegg i kjeller, 1. og 2. etasje. Ny 200L varmtvannbereder, nytt vannskap med stoppekran, tilbakeslagsventil, reduksjonsventil og WaterStop lekkasjesikring med trådløse sensorer. Nytt vann- og avløpsopplegg til kjøkken, WC-rom og bad i alle etasjer.

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sted Arkitektur AS / Takst og Byggforum AS – ansvarlig søker og prosjektering. Ferdigattest utstedt av Skien kommune september 2024 (saksnr. 2021/846). Hovedrehabilitering 2022 (Grøstad & Wolckmar AS): Riving og ombygging av vegger, etterisolering, nye delevegger, nytt tak, ny utvendig kledning, nye vinduer og dører, stålsøyler ved inngangsparti. Innvendig oppussing av alle rom i begge etasjer, parkett i stue, nytt bad med membran og fuktsperre, vinylgulv med varmekabel i gang. Grunnarbeider 2021–2022 (Strøm Sivertsen AS): Ny drenering, fjerning av oljetank, masseutskifte, rivning av bod og gammel platting. Betongarbeider 2022 (Optimal Betong AS): Støp og puss av ny uteplass ved 1. etasje. Skillevegg/walk-in i 2. etasje 2024 (egeninnsats): Satt opp av familien selv.

---

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?

Ja

Beskriv: Oljetank ble fjernet av Strøm Sivertsen AS i 2021/2022 i forbindelse med grunnarbeider og drenering.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe (Klima og Renholdsservice, 2022): Varmepumpe levert og installert av Klima og Renholdsservice. Kjøkken 2022: Corian-benkeplate skreddersydd og montert av Hagen Møbeldesign AS. Øvrig kjøkkenmontasje (IKEA Metod-skap m.m.) utført av familien selv.

---

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?

Ja

Beskriv: Kondens observert ved topphatt på tak. Årsak bekreftet av Blikkenslager Lauritzen AS. Topphatt skiftet av Christiansen & Christiansen Bygg AS i desember 2024. Samtidig ble vegg, tak og sisternekasse på bad inspisert. Ingen tegn til fukt eller kondens etter utbedring.

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?

Ja

Beskriv: Boligen er fra 1960-tallet og har noe skjevhet i gulv, noe som er normalt for hus av denne alderen. Ingen setningsskader eller strukturelle problemer er kjent.

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

Ja

Beskriv: Tilbakeslag i avløp august 2023. Røret ble spylt og ventil kontrollert av fagfolk. Ingen tilbakeslag etter utbedring.

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

Eventuell kommentar: Oljetank ble gravd opp og fjernet av Strøm Sivertsen AS i 2021/2022 i forbindelse med grunnarbeider og drenering. Ingen tank i grunnen i dag.

---

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: 24-0085/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Linda-Marie Agledal Leifsdotter	**2026-05-12**	**Jo Eirik Bergersen**	**2026-05-12**

Identifikasjon

Linda-Marie Agledal Leifsdotter

Identifikasjon

Jo Eirik Bergersen

Signicat

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

ambita

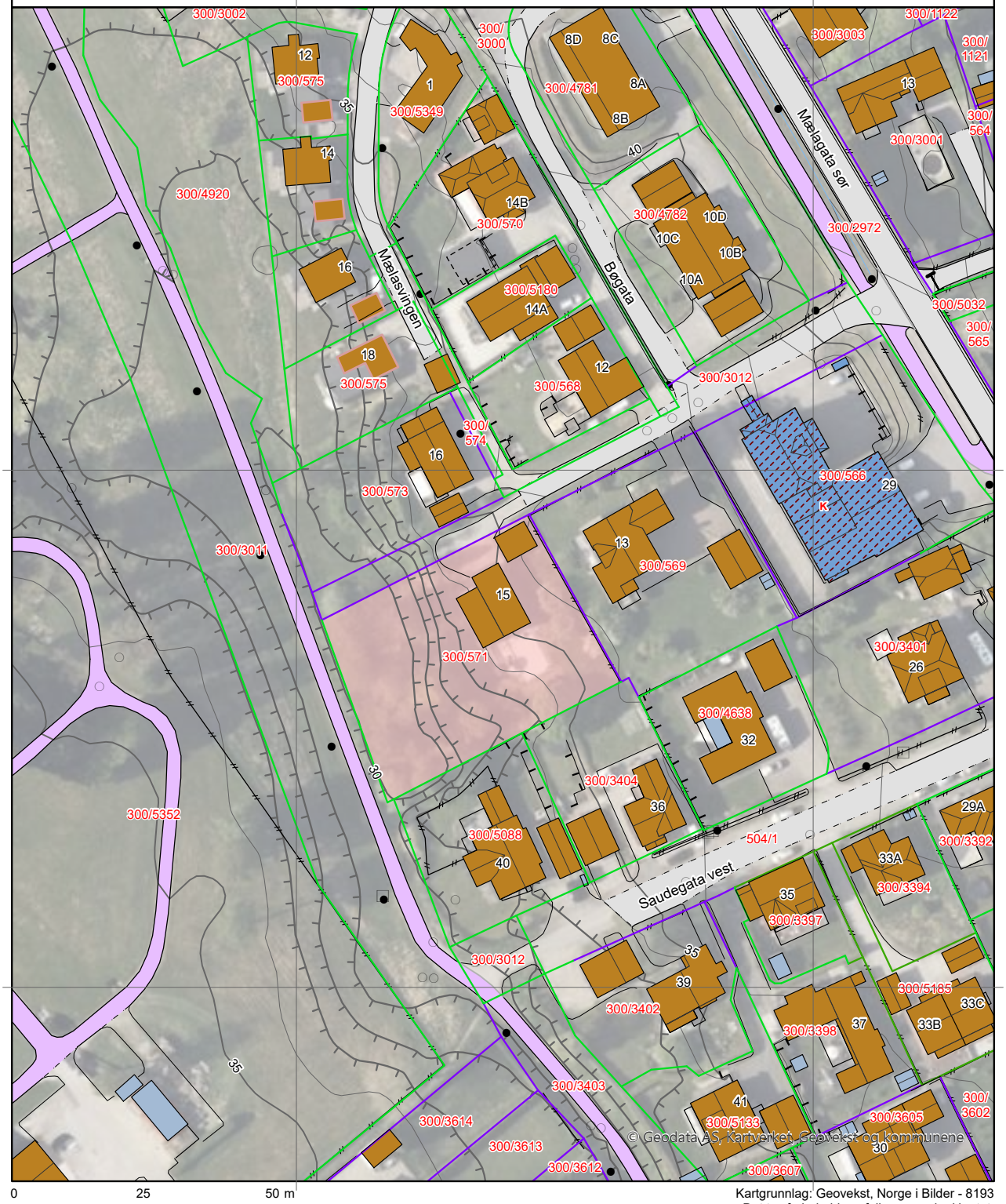
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/571/0/0

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: 13.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/571/0/0

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: 13.4.2026



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

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Bøgata 15, 3716 SKIEN**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279827**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164494802**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **571**
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 **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **199,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **245,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **260,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 118 kWh**



Bøgata 15, 3716 SKIEN

Detaljering

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

Bøgata 15, 3716 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Bøgata 15

Nabolaget Nylende/Brekkeby - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	10 min 0.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.4 km

Offentlig transport

Statens Hus Linje P5	5 min 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min

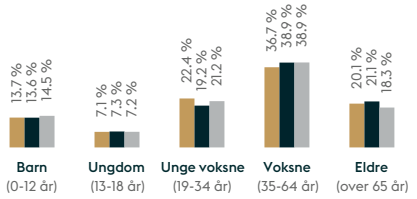
Barnehager

Lundedalen barnehage (1-6 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Duestien barnehage (1-6 år) 142 barn	6 min 0.5 km
Falkum barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Duestien	7 min
Coop Extra Plesner	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylende/Brekkeby	1 906	1 056
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Fotballbane - banejordet	5 min
Lundedalen nord - ballbane, g...	6 min
Family Sports Club Sprek Friti...	11 min
SKY Fitness Skien	13 min

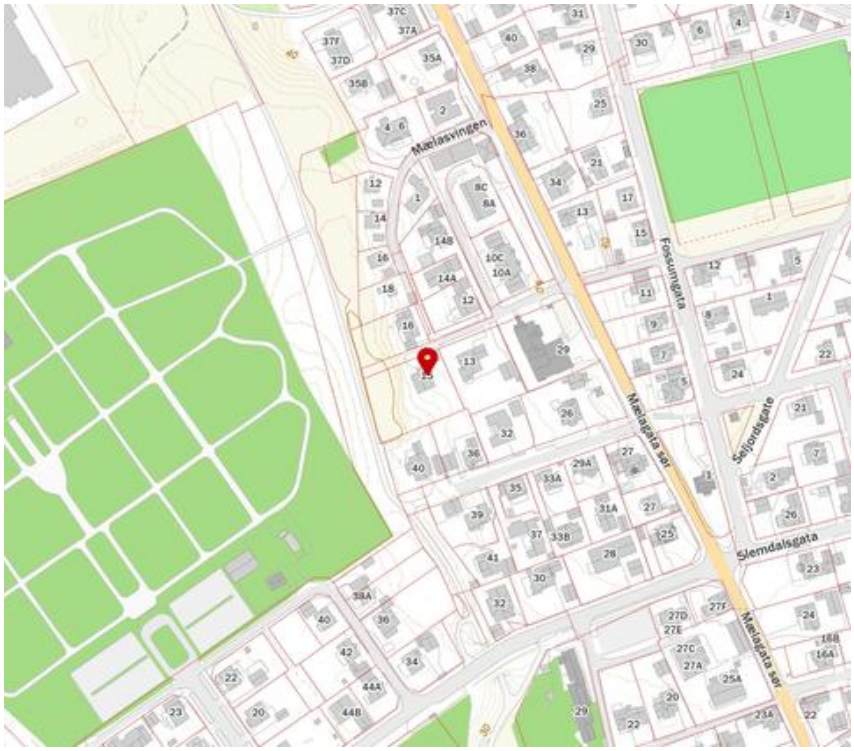
«Sentralt, gamle hus, nærhet til ODD stadion, Skiens Ballklubb, Lundedalen, etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Gateparkering
Lett 82/100



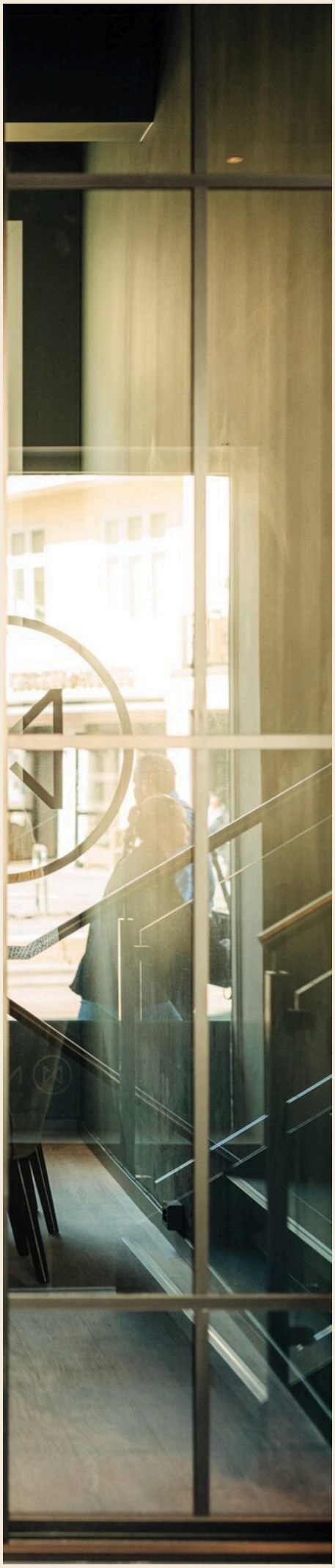
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

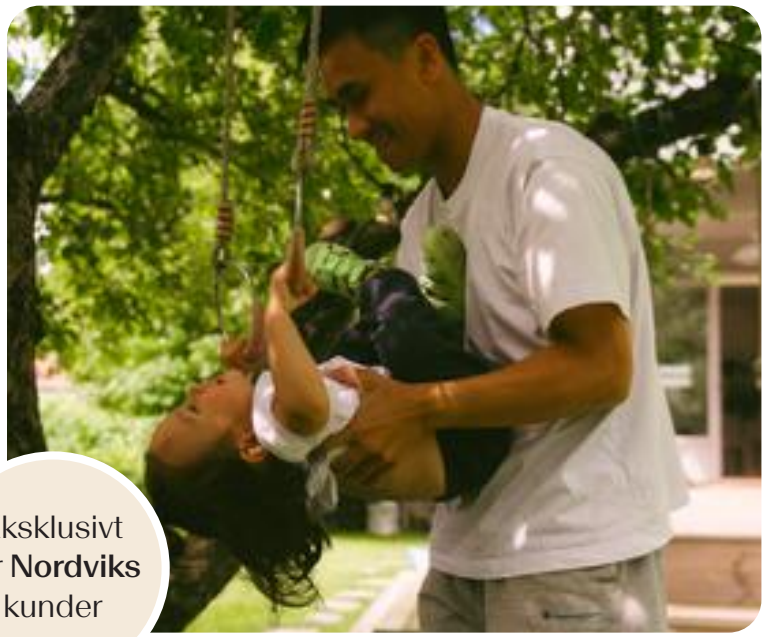


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0085/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bøgata 15 3716 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 571 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776