NORDVIK

Grønvoldvegen 43

4 soverom | 129 kvm | Enebolig



Velkommen til

Grønvoldvegen 43

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Egenerklæringsskjema
46	Vedlegg
79	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik og meget innbydende familiebolig i naturskjønne omgivelser - Solrike uteområder - Dobbel garasje - 4 spverom

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**84 840,-**
Totalpris	**3 434 840,-**
BRA-i	**129 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1901**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Grønvoldvegen 43!

Velkomment il en innholdsrik og tiltalende familiebolig på Fen i Ulefoss. Boligen ligger landlig til i naturskjønne omgivelser med fin utsikt mot Norsjø. Solrike og skjermede utearealer som er meget pent opparbeidet.

Kort fortalt:
Lys og innbydende stue med varmepumpe og peisovn
Tiltalende kjøkken fra epoq med god skap- og benkeplass
To baderom
Nydelige terrasseområder med plass til flere sittegrupper
Koselig utestue med foldedører og god plass til sittegruppe
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gruset gårdsplass
Kort vei til Norsjø med bår- og bademuligheter
Gangavstand til sentrum med butikker

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 107 kvm



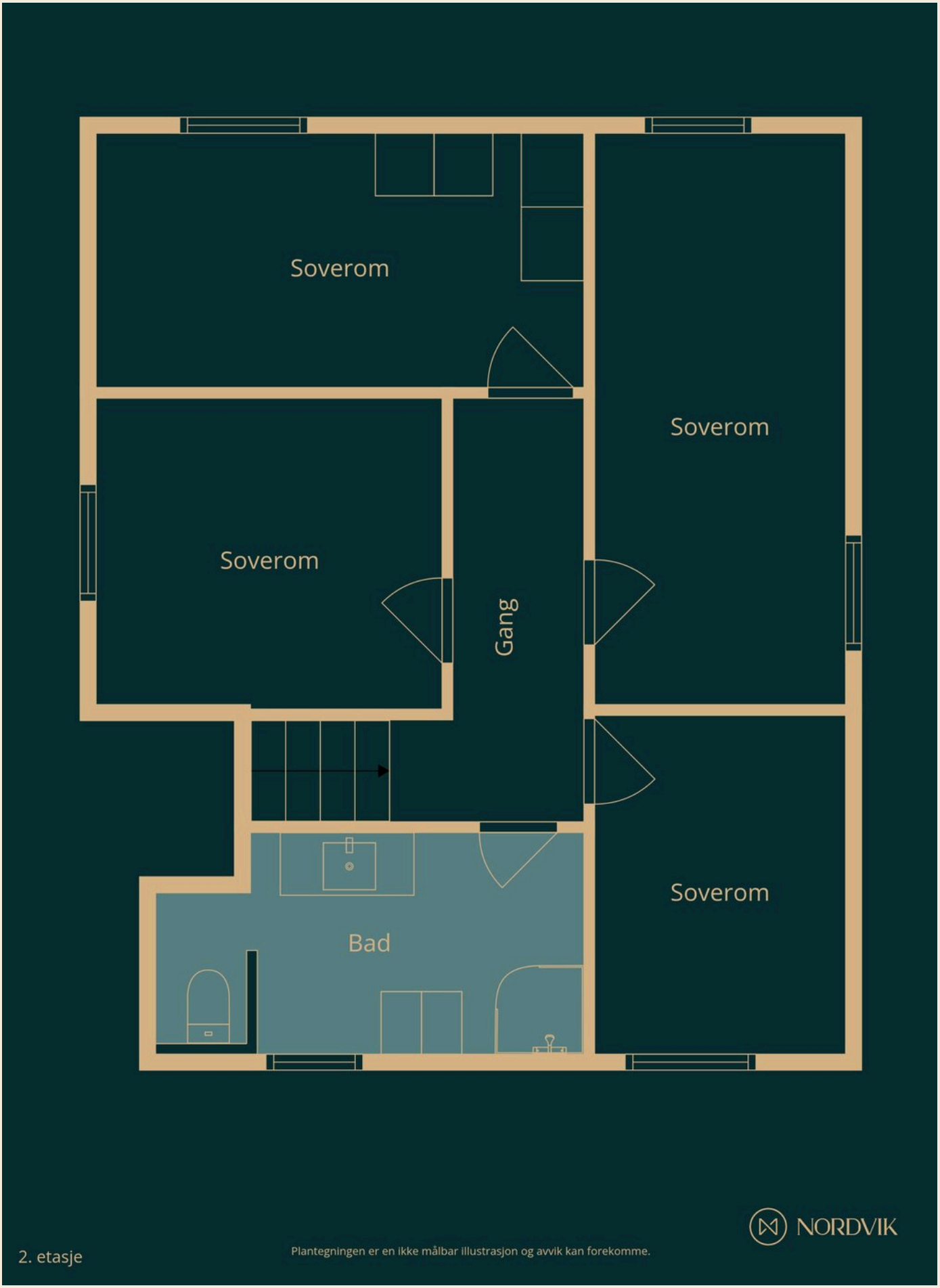
1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm


































AEG


























43


BEER!
The reason
I get up
every
afternoon.



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0131/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grønvoldvegen 43, 3830 ULEFOSS
Gnr 24, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Nome kommune

Selgere
Wenche Seltveit
Arne Olav Kåsene

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
83 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
84 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 434 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 454 540,- (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
1901

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 59 kvm
Totalt BRA: 188 kvm
TBA: 115 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad.
BRA-e: 25 kvm. Utestue med bod
BRA-e: 34 kvm. Garasje
Total BRA: 132 kvm.
TBA: 83 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad og fire soverom.
Total BRA: 56 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Huset har kjeller men hoveddelen av arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Arealet er ført opp i ALH (arealer med lav himlingshøyde).
TBA i 1. etasje er en hellelagt uteplass ved inngangspartiet, terrasse og veranda med tilkomst fra kjøkken.

Solforhold
Meget gode solforhold på tomten hvor man enkelt kan flytte seg etter solen

Innhold
BRA: 129 kvm
BRA-i: 129 kvm
BRA-e: 59 kvm
TBA: 115 kvm

1. etg:
BRA-i: 73 kvm: Entré, stue, kjøkken og bad.

2. etg:
BRA-i: 56 kvm: Bad og fire soverom.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert XX.05.2026 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig, overbygd inngangsparti, trer du inn i en lys entré. Fra entré har du tilgang til bad på venstre side, trapp til 2. etasje rett frem, samt stue på høyre side.

Stue:
Lys stue med gode vindusflater som gir godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Spisestuen er naturlig plassert i tilknytning til kjøkken. I stuen er det montert både peisovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til usjenert terrasse.

Kjøkken:
Lyst kjøkken med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate fra epoq fra 2014. Kjøkkeninnredningen er godt tilpasset rommets utforming og tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp og kjøl-/fryseskap. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin i innredningen.Det er lagt opp til vannstoppersystem i benkeskap med føler under sokkel. Det er lagt opp til komfyrvakt. Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.

Bad:
Romslig og helfliset baderom med varmekabler i gulv. Baderommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, badekar, vegghengt toalett, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

2. etasje:
Bad:
Lyst baderom med flislagt gulv med varmekabler. Badet er utstyrt med dobbel servant over skuffeinnredning, speilskap, toalett og dusjkabinett.

Soverom:
Det er fire lyse og gode soverom i boligens 2. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord, mindre soveromsmøblement og garderobeløsning. Soverom 2, 3 og 4 er også av fin størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
- Rettet opp og lagt nytt gulv i første etasjen
- Ny ovn
- Pipehatt og takstige
- Utestue/bod
- Større terrasse
- Beleggningstein
- Større inngangsparti
- Fjernstyre persienner og markise
- Det er satt opp bod/utestue i 2018

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Arbeidet er utført av Midt Telemark rør.

Vet du om tettesjikt, membran, eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, av faglært. TVR AS og Midt Telemark rør utførte arbeidet før vi kjøpte huset.

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 av faglært og ufaglært. TVR AS pipehatt og takstige er gjort av nåværende eier.

Vet du om det er gjort med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. TVR AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Arbeidet ble utført av Nome Elektro og det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om et elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. kontrollen ble utført i 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Arbeidet er utført av Midt Telemark Rør.

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. Tiltaket var ikke søknadspliktig.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Kommunalt vann og egen septik.

Vet du om det er eller har vært feil med drenering? eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (Herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. TVR AS leide firma til å drenere rundt huset.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Gulvet i gangen etasje er skjevt. Gulvet i første etasjen er rettet opp av nåværende eier.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus eller lignende.
- Ja. Vi har prøvd å musetette rundt huset, men vi har tatt noen få i feller på loftet.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Garasjen har setningsskade på plata. Det har blitt utført

målinger som indikerer at setningene har stoppet. Kragerø Oppmåling.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Bygningen er opprinnelig oppført rundt 1900-tallet, med tilbygg fra 1970-tallet og senere oppgraderinger utført i perioden 2013–2014. Ved oppgraderinger utført i perioden 2013–2014 opplyser eier at arbeidene er gjennomført av fagpersoner. Det er imidlertid registrert enkelte utførelser som fremstår som ufagmessige, blant annet knyttet til våtrom, bærekonstruksjoner for terrasser og deler av ytterkledning. På bakgrunn av observerte forhold må det tas høyde for at boligen kan inneholde enkelte ukonvensjonelle løsninger og avvik fra normal byggeskikk. Utvendige fasader fremstår i hovedsak som fungerende. Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein uten registrerte vesentlige avvik. Ytterkledning av trepanel har noe slitasje og mindre sprekkdannelser, men vurderes som funksjonell. Grunnmuren fremstår solid uten tegn til vesentlige konstruksjonsmessige skader. Vinduer med tolags isolerglass fra 2013 fremstår funksjonelle. Det er imidlertid registrert merker på enkelte vinduer som følge av manglende beslag på vannbrett.
Innvendig er laminatgulv og flere overflater oppgradert rundt 2014 og fremstår med normal bruksslitasje. Våtrom har fått bemerkninger knyttet til alder og utførelse. Deler av vann- og avløpsinstallasjoner er skiftet ut, men det finnes fortsatt eldre rørføringer i boligen. Fremtidige utskiftninger må påregnes. Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid, og utskifting bør påregnes. Det elektriske anlegget er i stor grad oppgradert og påkostet, men det forekommer fortsatt eldre installasjoner og komponenter, særlig i kjeller.

Antall TG0 er 2 stk
Antall TG1 er 13 stk
Antall TG2 er 23 stk - Nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, terrasse, pipe/ildsted, rom under terreng, kjellertrapp, vannledninger, avløpsrør, varmesentral, varmtvannstank, fuktsikring/drenering, utvendige vann- og avløpsledninger, septiktank, vegger og himling bad 1. etasje, gulv bad 1. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 1. etasje, vegger og himling bad 2. etasje, gulv bad 2. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad2. etasje, sanitærutstyr/innredning bad 2. etasje, ventilasjon bad 2. etasje.
Antall TG3 er 1 stk - Etasjeskille for 2. etasje
Antall TGIU er 1 stk

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Platetopp/komfyr
- Kjøleskap

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over kjøkkenøy

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.

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.

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peisovn og varmepumpe i stue. Varmekabler på badene.

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. 15 641 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 22 223,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og septik.

Eiendomsskatt
Kr 5 942,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 530 502,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 122 007,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
SP1
Polisenr: 16321816

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 168 kvm (Eiertomt)
Relativt flat og lettstelt tomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og hekk. Eiendommen har gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Inngangspartiet er pent opparbeidet med belegningsstein. Flotte terrasseområder med god plass til flere sittegrupper.

Adkomst
Fra Ulefoss følger du Rv36 (Fensvegen) mot Skien. Ta inn på Grønvoldvegen ved fotballbanen. Følg veien i ca. 1,4 km. Du får boligen på venstre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger solrikt og landlig til på Fen med flott utsikt utover omkringliggende områder og Norsjø. Det er kort vei til Ulefoss sentrum, skoler, barnehager, legesenter og butikker. I Ulefoss sentrum er det idrettsanlegg med fotballbane, sandvolleyballbane og idrettshall. Det er ca. 10 minutters kjøring til Norsjø Golfklubb 18 hulls golfbane i idylliske omgivelser ved Norsjø. Til Bø sentrum er det en 25 minutters kjøretur og til Skien sentrum er det ca. 35 minutter.

Ulefoss har et rikt tilbud av ulike fritidsaktiviteter med blant annet USF (Ulefoss sportsforening) som kan tilby fotball, håndball, turn og padelbane. Det er skøytebane vinterstid på Fen skole som blir driftet av Fen vel. I tillegg kan Ulefoss by på bibliotek, kino og egen skyteklubb. Det er kort vei til Torsnes badestrand. Norsjø ferieland og badepark er ca. 25 minutters kjøretid unna.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Fen Skole - 1,2 km
Tog: Lunde stasjon (Linje F5) - 12,8 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 1 time og 8 min i bil.

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Herregårdshavna barnehage - 3,4 km
- Helgen barnehagen - 5,3 km
- Fagerli barnehage - 4,2 km

Skoler:
- Holla 10-årige skole (1-10 kl.) - 2,4 km
- Nome vgs - avd. Søve - 1,1 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 verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest fir garasje, samt tilbygg og fasadendring av bolig datert 09.05.2016

Det foreligger ikke tegninger av boligens 2. etasje. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og vei.

Det gjøres oppmerksom på at avkjøring fra hovedvei til tomtegrensen er over telemark fylkeskommunes eiendom.

Avløp:
Det er privat septiktank. Kommunen informerer om at det vil bli gitt pålegg om tilknytning til offentlig avløpsledning.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Torsnes friområde" med planID 2007_01 datert 18.09.2007 og er regulert til offentlig friområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Hensynssone for sikring av mineralressurser

Selger informerer om mottatt nabovarsel: "Det skal utbygges en sarkofag til gamle masser fra gruvedrift. ca. 400 meter mot Ulefoss".

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

4018/24/6:
21.04.1969 - Dokumentnr: 597 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2023 - Dokumentnr: 1182894 - Utvinningsrett
Rettighetshaver: Rare Earths Norway AS
Org.nr: 918 662 049
0002//2023 Fen 1
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Denne bestemmelsen gir Rare Earths Norway AS utvinningsrett til statens mineraler på eiendommer på Fen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel gnr/bnr 24/4 i Nome 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: 1,35% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 225,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 114 915,- 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 14. mai 2026

Ansvarlig megler
Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

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.

Grønvoldvegen 43

Nabolaget Ulefoss vest/Fen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holla 10-Årige skole (1-10 kl....	**5 min**
366 elever, 20 klasser	2.4 km
Nome vgs - avd. Søve	**13 min**
150 elever	1.1 km

Offentlig transport

Fen skole	**15 min**
Linje 103	1.2 km
Lunde stasjon	**13 min**
Linje F5	12.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 8 min**

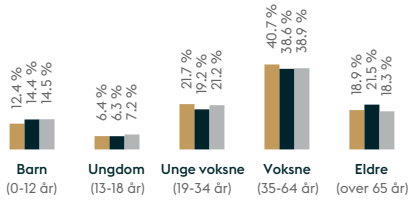
Barnehager

Herregårdshavna barnehage (1-5...	**6 min**
67 barn	3.4 km
Helgen barnehage (1-5 år)	**5 min**
28 barn	5.3 km
Fagerli barnehage (0-5 år)	**7 min**
68 barn	4.2 km

Dagligvare

Spar Ulefoss	**20 min**
Coop Extra Ulefoss	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulefoss vest/Fen	737	364
Ulefoss	3 284	1 672
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fen skoles balløkke	**14 min**
Ulefoss idrettspark	**2 min**
SKY Fitness Ulefoss	**20 min**

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 87/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arne Olav Kåsene	9578-5999-4-1523967	2026-05-01 14:04:47
Wenche Seltveit	9578-5999-4-1668272	2026-05-01 20:30:20

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
1. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0131/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønvoldvegen 43, 3830 ULEFOSS

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Wenche Seltveit, Arne Olav Kåsene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. april 2026

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: 16321816
Forsikret i: Sparebank1

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: Midt Telemark rør

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TVR as og Midt Telemark rør Arbeidene ble utført før vi kjøpte huset

---

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

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TVR as Pipehatt og taksige er gjort av nåværende eier

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TVR as

---

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: Nome Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2014

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

Nei

---

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: Midt Telemark rør

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann Egen septiktkum

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: TVR as leide ett firma til å drenere rundt huset.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gulvet i gangen i andre etasjen er skjevt. Gulvet i første etasjen er rettet opp av nåværende eier.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har prøvd å musetette rundt huset, men vi har tatt noen få i feller på loftet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Garasjen har setningsskade på plata. Det har blitt utført målinger som indikerer att setningene har stoppet. Kragerø oppmåling.

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: 24-0131/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wenche Seltveit	**2026-05-01**	**Arne Olav Kåsene**	**2026-05-01**

Identifikasjon

Wenche Seltveit

Identifikasjon

Arne Olav Kåsene

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Grønvoldvegen 43 , 3830 ULEFOSS NOME kommune

gnr. 24, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1517 **Referansenummer:** GN2105

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

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

Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh

Bjornar@skientakst.no
476 55 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bygningen er opprinnelig oppført rundt 1900-tallet, med tilbygg fra 1970-tallet og senere oppgraderinger utført i perioden 2013–2014. Ved oppgraderinger utført i perioden 2013–2014 opplyser eier at arbeidene er gjennomført av fagpersoner. Det er imidlertid registrert enkelte utførelser som fremstår som ufagmessige, blant annet knyttet til våtrom, bærekonstruksjoner for terrasser og deler av ytterkledning. På bakgrunn av observerte forhold må det tas høyde for at boligen kan inneholde enkelte ukonvensjonelle løsninger og avvik fra normal byggeskikk. Utvendige fasader fremstår i hovedsak som fungerende. Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein uten registrerte vesentlige avvik. Ytterkledning av trepanel har noe slitasje og mindre sprekkdannelser, men vurderes som funksjonell. Grunnmuren fremstår solid uten tegn til vesentlige konstruksjonsmessige skader.
Vinduer med tolags isolerglass fra 2013 fremstår funksjonelle. Det er imidlertid registrert merker på enkelte vinduer som følge av manglende beslag på vannbrett.
Innvendig er laminatgulv og flere overflater oppgradert rundt 2014 og fremstår med normal bruksslitasje. Våtrom har fått bemerkninger knyttet til alder og utførelse.
Deler av vann- og avløpsinstallasjoner er skiftet ut, men det finnes fortsatt eldre rørføringer i boligen. Fremtidige utskiftninger må påregnes. Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid, og utskifting bør påregnes.
Det elektriske anlegget er i stor grad oppgradert og påkostet, men det forekommer fortsatt eldre installasjoner og komponenter, særlig i kjeller. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.
Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

I kommunepakken er det tegninger av tilbygg, fasader og dels plantegning av 1. etasje.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Ferdigattest for tilbygg er fremlagt og datert 09.05.2016.

Utestue med bod

• Det foreligger ikke tegninger

Konstruksjonen er ikke søknadspliktig, det foreligger ikke tegninger.

For øvrig foreligger det ingen melding om tiltak unntatt søknadsplikt.

Garasje

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

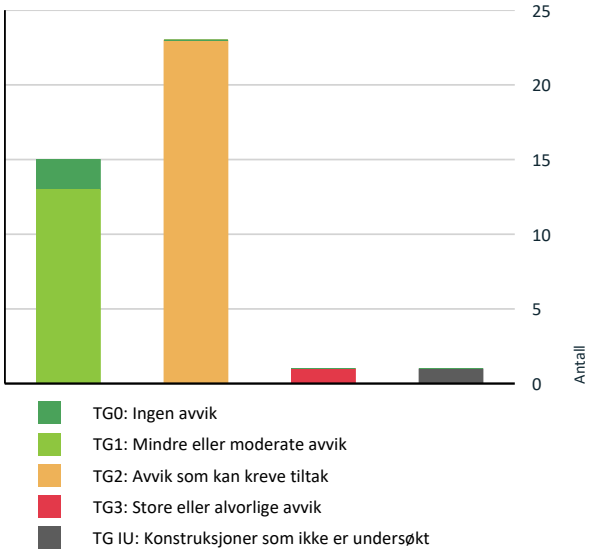
Garasjen er tegnet som dels carport, det er ikke carport i bygget i dag.

Grønvoldvegen 43 , 3830 ULEFOSS
Gnr 24 - Bnr 6
4018 NOME

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

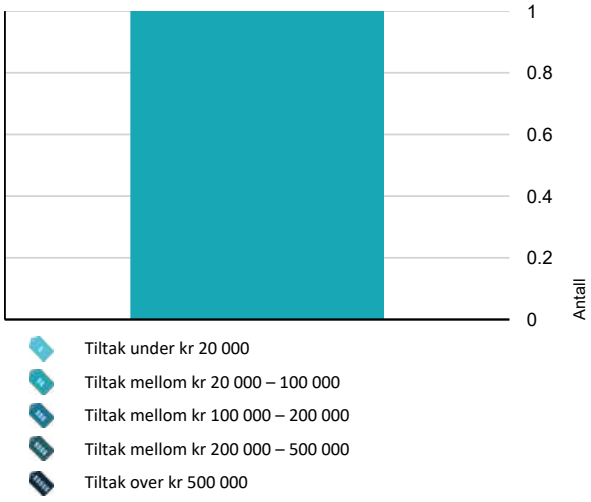
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille for 2. etasje	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc/bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc/bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc/bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc/bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1901

Kommentar
Byggeår er hentet fra opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål, boligen er i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Huset er tilbygget mot nord vest på 1970 tallet.
2014	Modernisering	Huset er modernisert i perioden 2013-2014.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er fra 2005, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertaksmembran.

Det ser ut til å være brukt diffusjonsåpen duk som undertak, dette vil gagne takkonstruksjonen som ikke er tilfredstillende luftet.
For øvrig er ikke dette bekreftet og nærmere undersøkelser anbefales.

Det er ikke avdekket avvik utover behov for normalt vedlikehold og ettersyn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2014

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

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

TG2 settes på grunn av manglende snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Vindskiebeslag festes og systemet bør følges opp med jevnlig ettersyn og vedlikehold.

Det anbefales det å montere forskriftsmessig snøfangere på taket.



Tilstandsrapport





Vindskiebeslag som er noe løst.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i 1. etasje av opprinnelig tømmerkasse, mulig reisverk eller bindingsverk i 2. etasje. Vegger av laftet tømmer har erfaringsmessig noe skader i bunnstokk, rundt vinduer/dører og i sammenføyninger. Skadene kommer av vann som trenger gjennom kledning/paneler og som tørker sent og og skaper råte. Hoveddelen av tømmerkassa er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre fysiske inngrep, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av erfaring.
Isoleringsevne til enkelte yttervegger vil være noe begrenset.

Utvendig er det på flere vegger lektet ut og lagt på utvendig stående panel i 2014. Isolasjonsmengde er ukjent.
Tilbygg har tømmermannskledning med luftespalte og musesperre.

Yttervegger ellers har noe musetetting av musebånd og musebørste. Det er opplyst at det kan komme inn enkelte mus på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert betydelig oppsprekking av kledningsbord ned mot grunnmur og dels over vinduer. Flere steder har dårlige tverrskjøter, og fasadene fremstår som utette og med begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av oppsprukket og værslitt kledning, samt forbedring av tverrskjøter og lufting der dette mangler.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på fasadene, samt dårligere isoleringsevne og inntrenging av skadedyr.



Forholdsvis store sprekker i bunn av kledning.



Sprekker i tverrskjøter



Sprekker over vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av sperrer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Loft er ikke tilgjengelig for kontroll da luke i himling i 2. etasje er skrudd igjen.
Det er ingen lufteventiler i gesims eller gavler for ventilering av takverket. Lufting av skråtak er ukjent. Loftet bør inspiseres for eventuell fukt/kondensproblematikk når dette er mulig.

Opprinnelig takverk har høy alder, erfaringsmessig har slike tak noe fuktmerker etter tidligere lekkasjer og svertesopp i undertak. Rester etter skadedyrangrep kan ikke utelukkes.
Det er svært viktig av ventilering av takkonstruksjonen fungerer optimalt for å forhindre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om det er benyttet diffusjonsåpen duk som undertakmunder takstein vil dette hjelpe til med å lufte takverket.
Nærmere undersøkelser anbefales.

På generelt grunnlag anbefales det å utbedre takverket, herunder utskifting av eventuelt råteskadet treverk, kontroll for skadedyrangrep samt etablering av dampsperre og tilstrekkelig isolering av bjelkelaget.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 2013.
2 stk takvindu fra 2005 uten skader, men mindre avvik på pakning.

Omramming utvendig er mangelfull og uten beslag på vannbrett.
Kjellervinduer mangler fuging mot mur.
Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.
Det er ikke registrert utettheter eller skader nå, men det anbefales å følge med på konstruksjonen for symptomer på vanninntrenging og skader. Kjellervinduer bør fuges mot mur.

Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Årstall: 2013





Vannbrett er ikke etablert med beslag.





Kjellervinduer er ikke tettet med fug.

TG 1 Dører

Beskrivelse

2 stk utgangsdør i malt tre med glassfelt, og terrassedør malt tre med glassfelt.

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

Det er registrert enkelte manglende beslag i underkant dører som bør monteres.
vrider til terrassedør bør strammes.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inntrukket veranda med tilkomst fra kjøkken, bygget opp av bjelkelag og forankret til husvegg samt fundamentert via trestolpe og betongfundament. Bæring ved trapp er kun med jordspyd, men det er ikke registrert større skjevheter eller skader.
Det er rekkverk av tre og enkel trapp til terreng.

Det anbefales å følge med på belastningen av jordspyd, da dette kan føre til skjevheter over tid.





Jordspyd.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Skjevheter og knirk.

Terrasse av impregnert tre, med spaltegulv fra 2019 og rekkverk av malt tre.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen har skjevheter, og fundamenteringen vurderes som noe svak. Selger opplyser at terrassen er dimensjonert for å tåle snøras fra taket. Spaltegulv har endel knirk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for større tiltak, konstruksjonen fungerer tross skjevheter og knirk.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

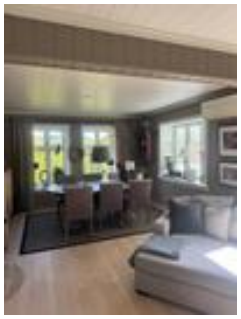
TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. Etasje:
Gulvet er nyere laminat som er lagt for ca 5 år siden.
Vegger av malte panelplater. Himling er hovedsakelig av smartpanel.

2. Etasje:
Gulvet er av laminat og panelplater på vegg. Takess i himling.
Garderobeskap i på et soverom.

Mye nye overflater uten nevneverdig avvik. Stedvis noe eldre overflater med normal slitasje.





Det er lagt ne laminatgulv i 1. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag for 1. etasje.

Selger opplyser at bjelkelag mot kjeller er rehabilitert og rettet opp med nye bjelker på siden av opprinnelige bjelker. Det er også legt bjelker mellom opprinnelig bjelker for avstivning.
Videre er hulrom isolert og det er lagt panel i underkant av bjelkelag.

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

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

TG 3 Etasjeskille for 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag, isolering er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist ca. 20 mm over 2m i gangen, over hele rommet er det målt ca. 25mm i nivåforskjeller. På et soverom er det målt ca. 15mm over 2m og ca. 20mm over hele rommet i nivåforskjell.

Bjelkelaget henger erfaringsmessig i pipe på boliger av denne alder og type.
Videre er det registrert knirk i gulver på grunn av ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er vurdert at det ikke er nødvendig med strakstiltak.
Rom med forholdsvis store skjevheter fungerer til sitt bruk.

Om ønskelig kan bjelkelag rettes opp og forsterkes lokalt, det er dette tiltaket det er satt prisestimat på.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglstein. Nyere vedovn er montert i stuen.
Det er sotluke i kjeller. Pipa er helbeslått over tak. Det er ikke fremvist feierapport.
Pipestokk har ingen oppsprekking eller vesentlige skader. Det er ikke registrert avvik på avstander til brennbare materialer.

Vurdering av avvik:

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

Pipen har oppnådd en alder hvor rehabilitering vil være naturlig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Erfaringsmessig har piper som er over 50 år et behov for rehabilitering.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller under hele hovedbygget. Det er støpt betonggulv, vegger av mur/betong og med panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Luftingen er begrenset til små ventiler i vinduene samt bruk av avfukter.

Bjelkelaget er rehabilitert med panel i underkant. Det er stedvis åpen isolasjon som bør tettes.

Det forekommer tidvis fuktinnsig på grunn av at grunnmuren er etablert på skrått fjell inn mot boligen.
På gulv og vegger er det fuktmerker og saltutslag.

Det er registrert hull etter skadedyr på bjelker og trapp, det er målt moderat med fukt i treverk og skadedyrangrep anses for å være fra tidligere.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen i kjelleren for å redusere fuktbelastningen, samt tette åpen isolasjon for å hindre fuktskader i bjelkelaget.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen jevnlig og vurdere tiltak for å redusere risikoen for ytterligere fuktinnsig, saltutslag og skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for mugg, råte og forringelse av bygningsmaterialer, samt dårligere inneklima.









TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i rekkverk på en side.
Renovert med trappefornyer av eik eller lignende hardtre.

Trappen har normal slitasje og sprekk i et trinn.

Tilstandsrapport





TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Rett trapp av tre med repos i bunn.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen har lav høyde til bjelkelag, er bratt og egner seg seg lite for bruk i boliger. Det er huller etter skadedyr, målt fukt i treverk på repos og her er det mindre råteskade.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Siden trappen kun fører ned til råkjeller fungerer den til sitt formål.
Det kan være nødvendig å utbedre trappen noe på grunn av at den er fuktpåvirket av betonggulv.
Råte i repos bør byttes ut med nytt treverk.





Repos inneholder fukt.



Mindre råteskade.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette malte fyllingsdører uten pakning i karm. Det er ett par/tre dører som henger og tar i karm i 2. etasje.

Det er en eldre finérdør til kjeller.

De fleste dører fungerer med dagens tilstand, det kan være behov for justering og mindre arbeider på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC/BAD

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 2007 det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Dørblad mellom vaskerom/bad og wc er fjernet, vaskerom/bad og wc er derfor vurdert under et punkt.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM/WC/BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt panel i himlingen med monterte downligths på wc.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Overflatene er for det meste hele og fungerende, men det er påvist sprekker i flisene ved badekar og rørføringer i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Fliser må skiftes.

Rommet fungerer med dagens bruk, men på grunn av alder og slitasje er det anbefalt å rehabilitere overflater på sikt.



Hull i vegg i våtsone, i hullet er det en koblingsboks for vann.



Sprekker.



Sprekker, del av flis er borte.

1. ETASJE > VASKEROM/WC/BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har varmekabler med flis i overflaten.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flere fliser har hulromslyd, men det er ikke observert betydelig oppsprekking i fuger eller løse fliser. Gulvet er flatt uten oppkant ved dørterskel, noe som medfører økt risiko for vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Manglende fall mot sluk medfører at våtrommet ikke vil tåle en større vannlekkasje på en forsvarlig måte. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann renne ut av rommet eller inn i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fukt- og bygningsskader.

Det er ingen fuktskader på befaringsdagen, men på grunn av påviste avvik må ny eier fornye overflater. Tar man alder i betraktning vil den mest fornuftige løsningen være å totalrehabilitere våtrommet i sin helhet, inkludert tettesjikt.

Tilstandsrapport



Gulet er forholdsvis flatt.



Det er ikke oppkant av membran på terskel.

1. ETASJE > VASKEROM/WC/BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast og er plassert i ytterkant av badekar slik at kontroll og rengjøring er greit å utføre.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er gammelt og ser ut til å være av plast. Det er ikke synlig tettesjikt i sluk eller ved oppkant/dør.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av sluk og tettesjikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende synlig tettesjikt i sluk eller ved oppkant/dør øker faren for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.



1. ETASJE > VASKEROM/WC/BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har har utslagskum av stål med etgreps blandebatteri, vegghengt toalett med skjult sisterne, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innredning har normal slitasje. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende drenering fra skjult sisterne.
Det er fare for skader ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1. ETASJE > VASKEROM/WC/BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved klaffventil og ventil i vinduet på wc.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/WC/BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da vegger som omfavner rommet er av tømmer (gammel yttervegg) og av yttervegg. Det er utført søk med fuktmåler mot utsatte områder uten å påvise fuktvariabler.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2014, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2014



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og himling av takess.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

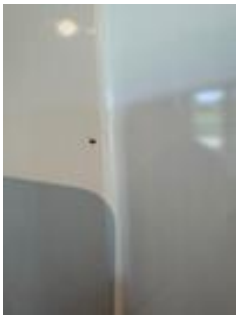
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er festet med dykkspiker i hjørnet i våtsone, og det er benyttet trelist i bunnen av platene i stedet for bunnskinne.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Badet fungerer med nevnte avvik fordi dusjkabinett skåner overflater for direkte vannpåkjenning. Det må fortsettes å bruke kabinett ved dusjing.



Dykkspiker i hjørner.



Utførelse av sokkel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har varmekabler med flis i overflaten.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert hulromslyd på flere fliser.
Det er 10 mm fall fra topp flis ved dør mot sluk ved dusjkabinett og 30 mm til sluk ved toalett.
Det mangler oppkant ved dør, noe som medfører fare for at vann kan renne ut av rommet ved større lekkasje, for eksempel fra servant.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er ingen fuktskader på befaringsdagen. Badet fungerer fordi bruksvann fra dusjkabinett og servant går direkte til avløpsrør og sluk. Det må sørges for god avrenning i avløp og sluk, sluk må renses jevnlig for å hindre at bruksvann flyter fritt på gulvet.
Om vann renner fritt kan det lekke ut i etasjeskiller og vegger på grunn av utettheter og forårsake skader.

Tilstandsrapport







Ingen oppkant av membran på terskel

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast og er plassert i ytterkant av kabinettet, slik at kontroll og rengjøring er mulig å utføre.
Sluket er urent og det minnes på at sluk må jevnlig renses.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Synlig tettesjikt under klemring. Det er ukjent oppkant på vegger, og det mangler oppkant ved dør.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet, noe som medfører usikkerhet om løsningens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Badet fungerer i dag fordi vann fra avløp til dusj går rett i sluk. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk. På grunn av påviste avvik kan det ved en lekkasje vise seg at gjennomføringer eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade.

Ny eier bør vurdere en rehabilitering av badet i fremtiden.

Inntil da må det fortsettes å bruke kabinett ved dusjing, for at bruksvann skal renne rett ut i sluk.



Synlig tettesjikt i sluket.



Ukjent oppkant på vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett, vegghengt toalett med skjult sisterne og innredning med 2 servanter.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Skjult sisterne mangler drensåpning, og det er registrert lekkasje fra sisternen ved at det kontinuerlig renner vann ned i toalettskålen.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

På grunn av slitasje og manglende drensåpning bør det vurderes å bytte ut vegghengt toalett.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med elektrisk vifte i yttervegg, men det mangler tilluft til for god luftgjennomstrømming.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2014



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har laminat i overflaten, det er etablert vannfaste plater på vegg over kjøkkenbenk. I taket er det smartpanel.

Innredning fra Epoq montert i 2014. Fronter er profilerte og er montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og enkel kompositt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Integrert kjøl/fryseskap ogstekeovn opplegg for oppvaskmaskin.

Det er lagt opp til vannstoppersystem i benkeskap med føler under sokkel.
Det er lagt opp til komfyrvakt.

Innredning fremstår med normal slitasje, hengsler bør etterses og strammes.

Årstall: 2014



Tilstandsrapport



Enkelte hengsler er slitt og noen fronter henger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2014



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er i hovedsak av eldre kobber, med noe nyere rør-i-rør-system til våtrom.
Inntaksledningen er plassert i kjeller og er av plast, med en noe nyere og fungerende stoppekran. Innvendig røropplegg er i kobber frem til tilkoblet utstyr i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje samt løse kobber- og plastrør.
Dårlig festede vannrør kan føre til bevegelser og det kan skje vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres kontroll og etterfesting av løse kobber- og plastrør for å hindre bevegelser og redusere risikoen for vannlekkasjer.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre vannledninger, da slitasje og alder øker sannsynligheten for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.







Løse rør.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast med noe variert alder. Nyere rør er installert til bad og kjøkken.

Stakeluke er tilgjengelig i kjeller.
Det er påvist lufting av kloakksystemet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Deler av rør er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer, noe som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Løsningen gir mindre kontrollert luftutskifting enn moderne ventilasjonssystemer, og det forutsettes at ventilene holdes åpne for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel.

Det anbefales imidlertid å montere klaffventiler i hvert oppholdsrom for å tilpasse ventilasjonen til bruksbelastningen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe er montert med innedel på spisestue i 1. etasje.
Varmepumpe er fra ca 2013.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av alder må det påregnes utskiftning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert i kjeller med sluk.
Tanken er fra 2004 og er på ca 200 liter, det er fast tilkobling til el nettet.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanker som har oppnådd en alder på 20 år anbefales å byttes ut. Det er fare for skader og lekkasjer.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap plassert i trapperom til kjeller.
Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter og overbelastningsvern.

Gammelt i kjeller?

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.
   Det er ukjent når hele anlegget er installert, men det foreligger samsvarserklæring for nytt anlegg i 1, og 2. etasje.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra 2014 som omfatter nytt

Tilstandsrapport

sikringsskap, ny kurs til garasje og nytt anlegg i 1, og 2. etasje.

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?
    Ja

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

Generell kommentar

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består dels av fjell og dels av leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I tidligere salgspapirer er det opplyst at det er utført masseutskifting rundt boligen, etablert knotteplast mot grunnmur samt tilbakefylt med drenerende masser. Det er imidlertid ikke opplyst om etablering av drensrør ved fundamentene.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmuren er etablert direkte mot skrånende fjell, noe som gir utfordrende dreneringsforhold. Selger har etablert et rør ved fundament på side ved inngangsparti og ut på terreng på nedside bolig. Opplyst tiltak har hatt positiv effekt på fuktforholdene i kjelleren.

Takvann og drensrenne ved inngangsparti ledes via rør i grunnen bort fra grunnmuren, med utløp i terreng på nedsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ut fra bygningens alder, konstruksjon og terrengforhold er det ikke gitt at redrenering av boligen er det mest fornuftige alternativet.
Fokus kan i første omgang rettes mot overflatehåndtering av vann.

Det anbefales å sikre at terrenget rundt boligen har tilstrekkelig fall bort fra grunnmur, minimum ca. 1:50 over en avstand på inntil 3 meter, for å redusere vannbelastning mot konstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av gråstein og betong. Gråsteinsmurer fra denne tid er gjerne plassert rett på stedlige masser.

Ringmur av blokker på tilbygg, antatt fylt igjen og uten kryperom.

Nyere mur har noe avflassing av puss.
Normalt vedlikehold bør påregnes. Sprekker og avflassing bør utbedres for å hindre vanninntrenging, frostsprengning og videre skadeutvikling. Når avviket utbedres kan det i fremtiden kontrolleres for videre oppsprekking, og om det er aktive bevegelser i grunn eller fundamenter. Det gis TG1 da grunnmur er særs tykk og det ikke registrert betydelige skader som er i behov for større tiltak.

Det minnes om at slike eldre murer har generelt et større behov for et hyppigere intervall av vedlikehold og mindre reperasjoner.
Sprekker og mindre skader bør pusses igjen for å forhindre frostsprengning og påfølgende skader.



Grunnmur av blokker på tilbygg.



Mindre avvik.





Grunnmur til bolig er solid.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt bestående av stein og grus.

Boligen er noe utsatt for overvann da det er overliggende terreng på sørvest side.
Fo øvrig er det utført arbeider for å lede overvannet vekk fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Ledning for vann er av plast, det er ukjent alder men dette er en eldre type. Stikkledning for avløp av ukjent alder og type, denne går til septiktank på eiendommen.

Det er ikke gitt opplysninger på mangler eller avvik. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av at høyst sannsynlig er over halvparten av brukstid nådd.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Det er en nedgravet septiktank i betong fra byggeår, lokk er synlig på boligens bakside.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Utestue med bod

Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående utestue med bod. Med tregulv og vegger av bindingsverk med utvendig stående panel. Pultak av tre tekket med betongstein.

Utestue har skyvedører med glass, er isolert og har panel på innvendig overflate, det er downlights i himling.
Bod har tett dør og er uisolert men med vindsperre.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført med støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert en leddport i metall med portåpner.

Av merknader har garasjen setningsskader da halve støpte dekke ligger på fjell og andre halvdel på løsmasser. Selger har utbedret avviket og målinger viser at bygget er stabilt per i dag. Betongdekke har sprekker og det er noe fall inn i garasje. Lettklinkerblokker er ikke pusset/slemmet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

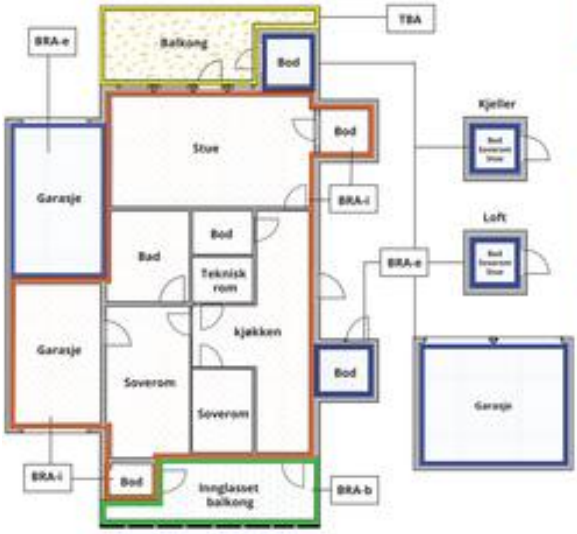
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller						46	46
1. Etasje	73			73	83		73
2. Etasje	56			56			56
SUM	**129**				**83**	**46**	**175**
SUM BRA	**129**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller			
1. Etasje	Entré, trapperom, vaskerom/wc/bad, stue/spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Huset har kjeller men hoveddelen av arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Arealet er ført opp i ALH (arealer med lav himlingshøyde).

TBA i 1. etasje er en hellelagt uteplass ved inngangspartiet, terrasse og veranda med tilkomst fra kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

I kommunepakken er det tegninger av tilbygg, fasader og dels plantegning av 1. etasje.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Ferdigattest for tilbygg er fremlagt og datert 09.05.2016.

Nyere håndverkstjenester

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

Utestue med bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		25		25	32
SUM		**25**			**32**
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA er en tilhørende markterrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Konstruksjonen er ikke søknadspliktig, det foreligger ikke tegninger.

For øvrig foreligger det ingen melding om tiltak unntatt søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er tegnet som dels carport, det er ikke carport i bygget i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	24	6		0	1168.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grønvoldvegen 43

Hjemmelshaver

Kåsene Arne Olav, Seltveit Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Torsnes i Ulefoss som er Nome kommune.

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til privat septiktank, det er ukjent slamavskiller og overløp.

Regulering

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

Område er berørt av:
- Boligbebyggelse,Nåværende.
- Hensynssone for sikring av mineralressurser.
- Radon.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger opplysninger fra kommunen om kommende pålegg om tilknytning til offentlig avløpsledning. Kommunen har ikke tegninger eller dokumentasjon av private stikkledninger. Fremtidig tilkobling kan medføre betydelige kostnader knyttet til gravearbeider, nye ledninger og tilkoblingsavgifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

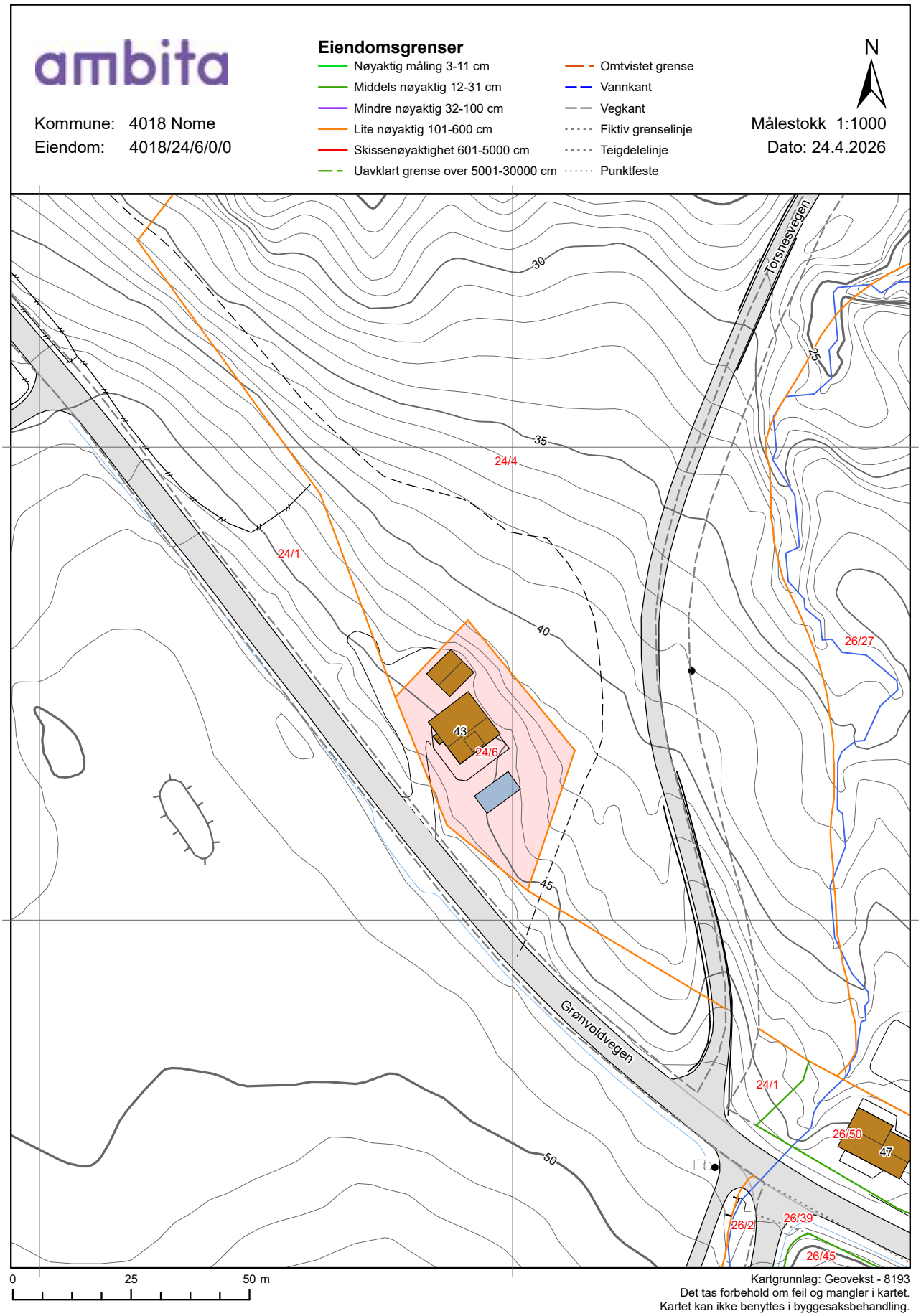
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

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


ambita
Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/24/6/0/0
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: 24.4.2026
Torsnesvegen
Grønvoldvegen
30
35
40
45
50
24/4
24/1
24/6
43
26/27
26/50
47
26/39
26/2
26/45
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



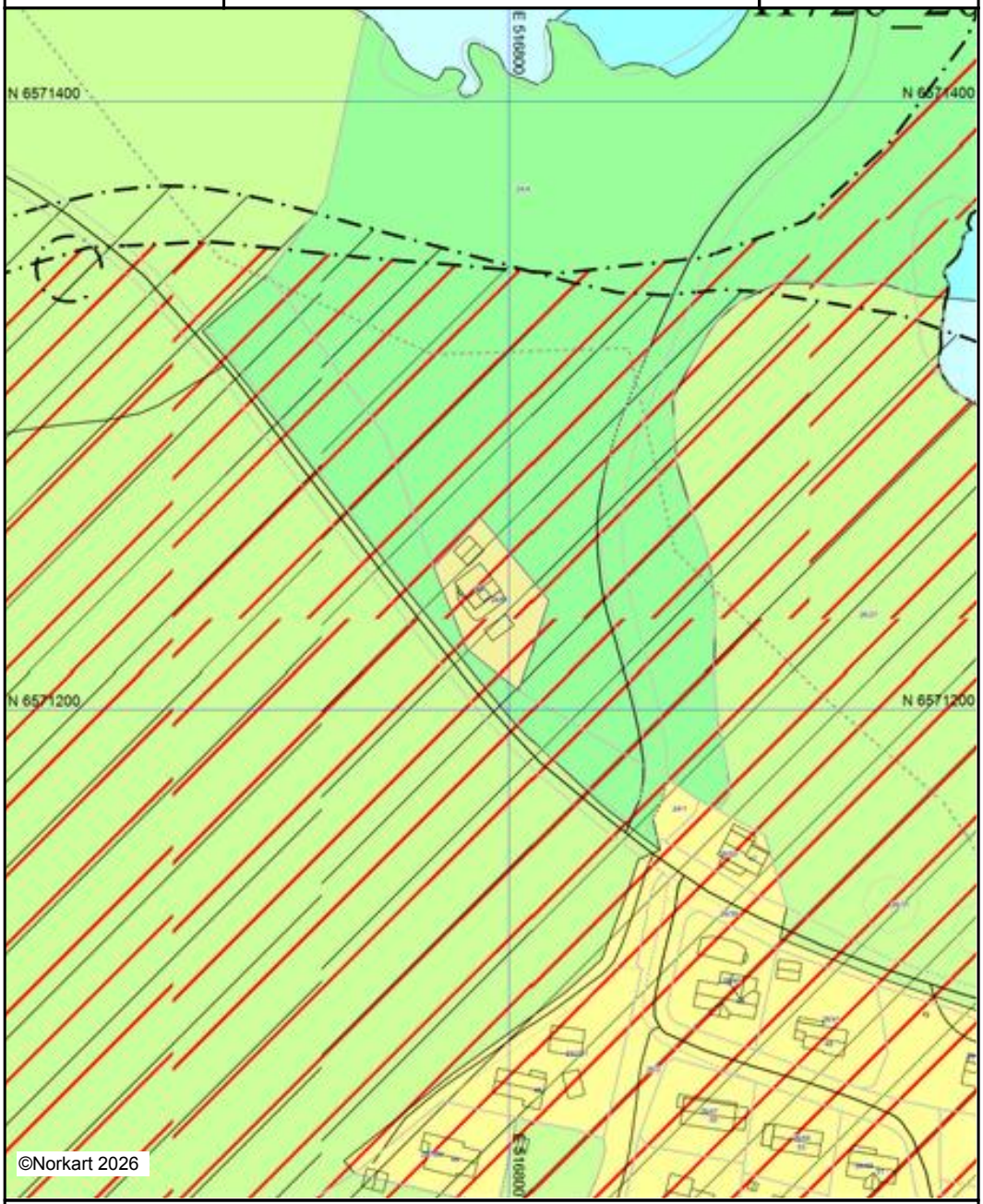
Nome kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/6
Adresse: Grønvoldvegen 43
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Nome kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/6
Adresse: Grønvoldvegen 43
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

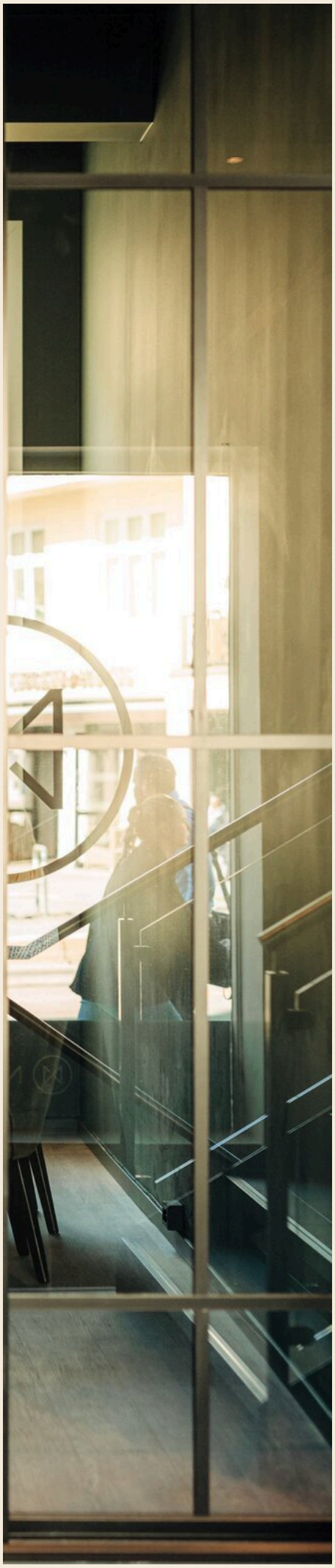


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

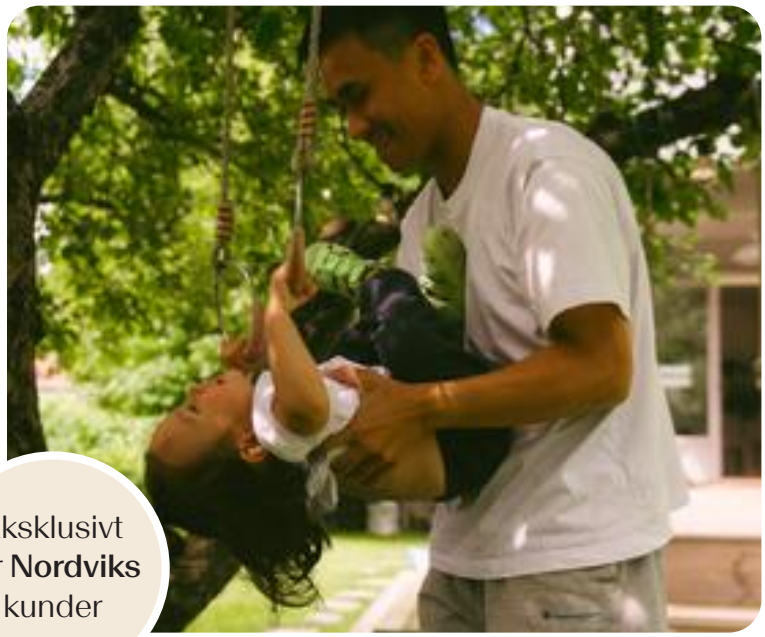


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0131/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grønvoldvegen 43 3830 ULEFOSS
Matrikkel: Gnr 24, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Nome kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Andreas Hoppestad
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634



Daniel Høyer Oland
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689

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