NORDVIK

Bølehøgda 42

3 soverom | 170 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bølehøgda 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
55	Om boligen
65	Nabolagsprofil
66	Tilstandsrapport
113	Egenerklæringsskjema
121	Vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.03.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende enebolig på ytterste rekke. Fantastisk utsikt og særdeles gode solforhold! Hagestue, drivhus og garasje

Prisantydning	**5 980 000,-**
Omkostninger	**150 880,-**
Totalpris	**6 130 880,-**
BRA-i	**170 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en ypperlig beliggenhet i "ytterste rekke" på Bølehøgda, og her er det særdeles flott utsikt og sol fra tidlig morgen til sent på kveld! Sentral beliggenhet midt mellom Skien og Porsgrunn. Tomten er meget pent opparbeidet med forskjellige soner, og rikt beplantet. Belegningsstein i gårdsplass og god parkering.

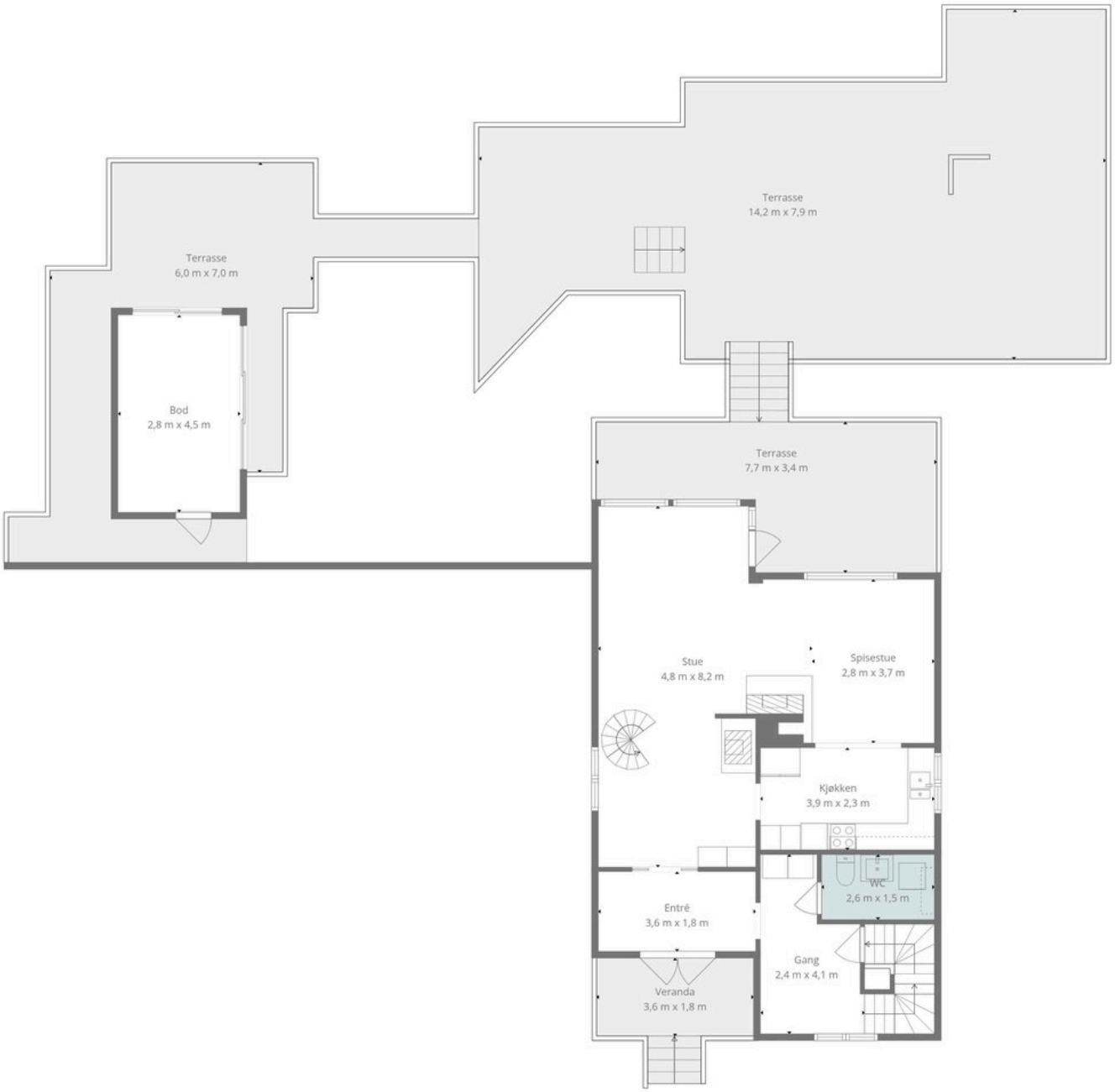
Boligen er vesentlig påkostet og her er det skiftet tak, vinduer, kledning, etterisolert mm. Innvendig er det pusset opp de aller fleste overflater.

Boligen inneholder bl.a. 3 soverom, lys og fin vinkelstue, åpen kjøkkenløsning, 2 nyere bad samt innredet kjeller med egen inngang. Her er det innredet bad, stue, kjøkken og soverom (ikke bruksendret/godkjent til varig opphold).

Det er bygget dobbelt garasje med innredet loft, flott hagestue og drivhus.

Planløsning

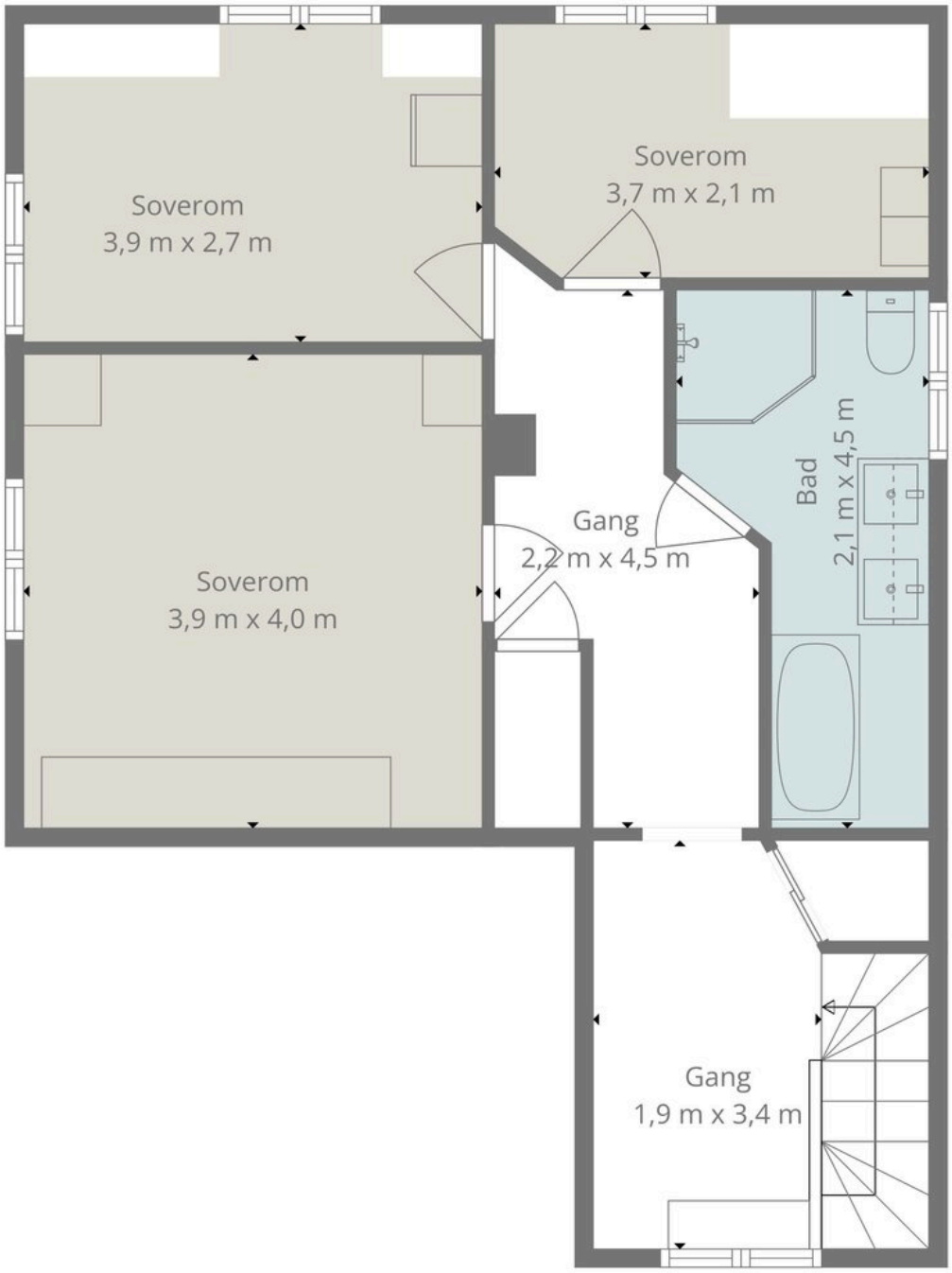
1. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Planløsning

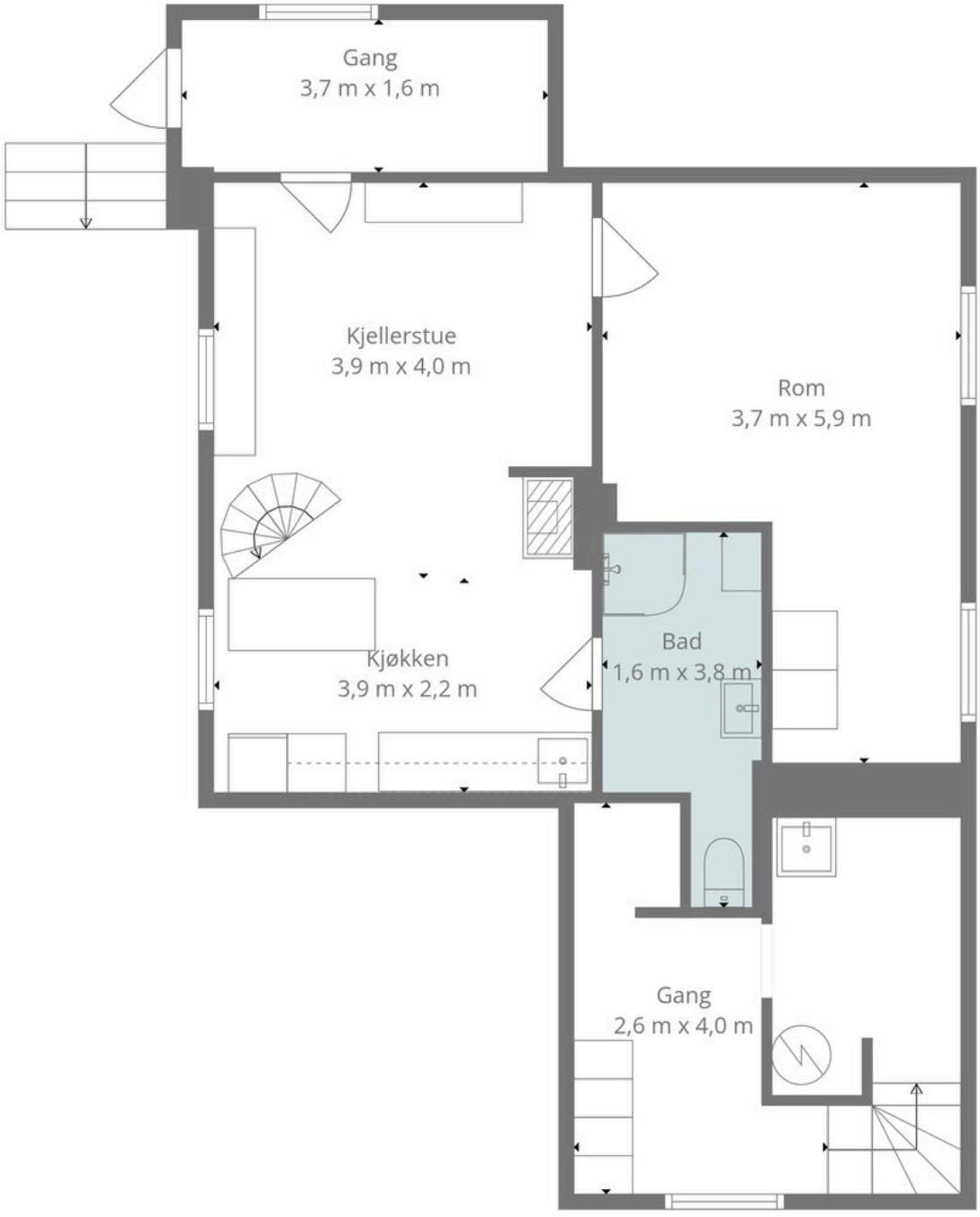
2. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Planløsning

Kjeller/underetasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme



















































































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
24-0251/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bølehøgda 42, 3746 SKIEN
Gnr 67, bnr 194 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Terje Hassel Severinsen og Hege Martinussen

Kjøpesum og omkostninger
5 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 130 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 150 580,- (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
1933

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 170 kvm
BRA-e: 60 kvm
Totalt BRA: 230 kvm
TBA: 100 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. Trapperom, stue/kjøkken, soverom og baderom
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken og vaskerom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 100 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, gang, 3 soverom og baderom
Total BRA: 42 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.

Drivhus
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Sportsbod
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 0 kvm.
Total BRA: 0 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader. Rom som ligger utenfor

boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. takhøyde under 1,90 meter

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

Innhold
1. etasje: Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken og toalettrom/vaskerom
2. etasje: Trapperom, gang, 3 soverom og baderom
Underetasje: Trapperom, stue/kjøkken, soverom og baderom. Det er egen inngang til kjeller, men det gjøres oppmerksom på at kjeller ikke er godkjent til varig opphold.

Garasje, drivhus og hagestue.

Standard
Denne flotte og sjarmerende familieboligen går over 3 etasjer og inneholder blant annet 4 soverom, 2 baderom og 2 stuer. Boligen er godt vedlikehold og oppgradert gjennom årenes løp. Utvendig har boligen nyere vinduer, tak og er etterisolert. Drenert og nytt vann-/avløpsanlegg i 2005 (tidligere eier). Boligen er også påkostet innvendig, med blant annet nytt elektrisk anlegg, 2 nye bad i henholdsvis 2017 og 2019 med mer.

Fra hyggelig gårdsrom og inngangsparti kommer man inn til flislagt entré og gang, med oppbevaringsplass i garderobeskap. Videre er det trapp opp til boligens 2. etasje og ned til boligens sokkeletasje. Rett frem fra entréen kommer man inn til stue, spisestue og kjøkken.

Stuen og spisestuen i boligens hovedetasje er et nydelig og luftig allrom hvor man har god plass til sofagruppe og spisestue. Her kan man nyte en spektakulær utsikt fra Porsgrunn i syd til Lifjell i nord, samt elven oppover mot Skien sentrum. Store vinduer i front gir et flott lys og vakker romfølelse både på dag- og kveldstid. Eldre etasjeovn og nydelig peis med glassfelt sørger for hyggelig stemning og god oppvarming, i tillegg til varmepumpe. Fra stuen er det utgang til flere nydelige uteplasser.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Det er god lagringsplass i over- og underskap samt skuffer, høyskap og åpne hyller. Dekorative fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Integrerte hvitevarer medfølger; platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryseskap medfølger ikke, men kombiskap i underetasjen medfølger.

Det er to baderom og ett toalettrom/vaskerom i denne familieboligen, fordelt med toalettrom/vaskerom i 1. etasje, baderom i 2. etasje og i underetasje. Toalettrom/vaskerom har baderomsplater på vegger, og dekorative fliser på gulv med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med oppbevaring i skuffer og overskap. Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Baderommet i 2.etasje har baderomsplater på vegger, og tidsriktige fliser på gulv med varmekabler. Stilren baderomsinnredning med dobbel servant og god oppbevaringsplass i dype skuffer, og i vegghengt speilskap med integrert belysning. Badekar og dusjkabinett, samt. vegghengt toalett.
Baderommet i underetasjen har baderomsplater på vegger, og fliser på gulv med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med oppbevaring i skuffer. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

I denne boligen er det fire gode soverom, som er fordelt med tre soverom i boligens 2.etasje og ett soverom i sokkeletasjen (ikke godkjent for varig opphold). Det er god plass til dobbeltseng, garderobe og/eller kontor-/leksepult på alle soverommene. Det er godt med oppbevaringsplass i garderobeskap på soverommene.

I underetasjen er det egen inngang, og denne etasjen er innredet med stue og kjøkken, samt soverom og baderom. Denne etasjen er ikke godkjent for varig opphold, grunnet størrelse på vinduer.

Garasje har innredet loftsrom som i dag benyttes som hobbyrom.

Det er for øvrig godt med lagringsplass i garderober, utvendig bod og garasje.

Parkering
Parkering i frittstående garasje, det er montert elbillader. For øvrig parkering i romslig, steinsatt gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2005: Ny drenering og nytt vann-/avløpsanlegg frem til grunnmur fra offentlig tilkoblingspunkt
2013: Nytt kjøkken i 1. etasje
2017: Nytt bad i underetasjen
2017: Ny kjøkkeninnredning, nye innvendige dører, oppgraderte vegger og gulv i underetasjen
2019: Nytt bad i 2. etasje, nytt vaskerom i 1. etasje, nytt vann- og avløpsopplegg og nye elektriske kurser
2019: Oppgradering og isolering av grunnmurer
2019: Nye vinduer og terrassedør
2019: Restaurering og etterisolering av fasader og takverk, inkludert ny taktekking, renner og beslag
2019: Ny terrasse og rekkverk mot sør
2019: Rehabilitering av pipe med innvendig stålrør
2019: Installasjon av varmepumpe i stue

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det har blitt utført arbeid på bad faglært av Avehus i 2019
- Det har blitt lagt nytt tak faglært uført av Avehus i 2019
- Det har blitt utført arbeid med drenering i følge opplysninger fra forrgie tilstandsrapport, dreneringen ble gjort i 2005. Ikke opplyst om hvem som gjorde det.
- Det ble gjennomført el- sjekk av Bjørbekk elektro i 2019
- Det ble installert el-bil lader i garasjen faglært av Elektro 4 i 2022
- Nye rør fra offentlig nett til husvegg, faglært av ukjent firma i 2005
- Forrige eier bygde kjeller om til hybel, det ble ikke søkt om til kommunen. Selger har brukt den til privat bruk
- Det er oppført drivhus og sportsbod som egen innsats
- Det er opplyst om fra selger at har kommet skrukketroll i kjeller
- Tidligere feil på tilbehør som følger med eiendommen: Varmekabler i utvendig trapp er koblet fra grunnet jordfeil ved el sjekk før renovering. Opplevd fukt/litt oppkomme av vann i garasjegulv/såle mot drivhuset ved kraftig regn over flere dager, forsvinner igjen. Synlig håndmerke når det kommer dugg på stort vindu i stuen. Knust flis over grunnvannspumpe ved kjøkken i kjeller.
- Det foreligger tilstandsrapport tatt23.08.2018 av Takstforum Telemark AS, Jørn T Hansen og tilstandsrapport tatt 11.03.2025 av Honesta Takst AS, Ronny Nelson.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Eldre enebolig med tre soverom i 2. etasje og ett soverom i kjeller. Boligen har et romslig kjøkken fra 2013 i hovedetasjen, samt hybelkjøkken i underetasjen fra 2017. Det er både innvendig og utvendig adkomst til underetasjen. På grunn av vesentlige mangler ved baderommet i underetasjen og skjevheter i etasjeskiller – forhold som ikke er uvanlige for boliger med en alder på rundt 95 år – er tilstandsgrader satt deretter. Boligen har vært gjennom omfattende renovering de senere årene og fremstår som godt vedlikeholdt, med nyere bad og vaskerom. Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med øvrige rehabiliteringer. Tilstandsgrader er satt i henhold til retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17, samt krav til personsikkerhet.

Utvendig
Taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra 2019. Tettesjikt over undertak av bordkledning er diffusjonsåpen duk, sløyfer og steinlekter av hvitt tre (ikke impregnert). Beslag/blikk, nedløp og renner er utført i pulverlakkert stål, hvit farge, fra 2019. Opprinnelige yttervegger er av reisverk, isolert med 50 mm. mineralull og vindsperre av asfaltflater. Det er utlektet over vindsperre og etterisolert med 100 mm. mineralull, ny vindsperre, luftelektet, musetetting av stål og ny dobbelfalset liggende kledning. Takkonstruksjonen er fra byggeåret, oppgradert i 2019 med innvendig isolasjon og diffusjonsåpent tettesjikt, over undertak av bordkledning. Takkonstruksjonen består av plassbygde fagverkskonstruksjoner. Taket er fullisolert mellom fagverkene og etterisolert mot varmt rom.Taket er besiktiget fra takluke og stige. Takluken i 2. etasje har ikke nedfellbar stige. Vinduer av 3-lags glass, både fastkarm og sidehengslede, med utvendige sprosser. Det finnes noen få 2-lags glassvinduer, blant annet på badet i 2. etasje og i kjelleren. To-fløyet inngangsdør med 2-lags glass fra 2000, funksjonstestet og tetter godt til karm og dør. ingen avvik utenom normal bruksslitasje. To-fløyet terrassedør i stue fra 2019, 3-lags glass. Terrasse fundamentert ned på søylepunkter og drager i front og inn til yttervegg på bolig. Bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, terrassebord av impregnert tre. Tettesjikt av tiltaksspalter av aluminium. Flislagt trapp med repos foran inngangsdør, rekkverk av tre. Trapp av tre fra terrasse og ned til mark terrassen, rekkverk av glass.

Innvendig
1. etasje
Gulv: fliser på gulv i vindfang og vaskerom, rommene har elektrisk gulvvarme. Malt furugulv.
Vegger av malt panel og malte strietapet, våtromsplater på vaskerom.
Himling: Malt panel og malt plater i himling.

2. etasje
Gulv: teppe på gulv i trapperom og gang. laminatgulv på soverom, flis på bad med gulvvarme.
Vegger: malt panel, malt strietapet og våtromsplater på bad.

Himling: Malt panel i himling, malt panel i himling på bad med innfelte downlights.

Mursteinspipe rehabilitert med stålrør i 2019, med sotluke i kjeller. I kjelleren er det en etasjeovn. I 1. etasje er det ny peis med innsats i glass og reint brennende, satt inn i 2019, samt en etasjeovn.

Rom under terreng er innredet med kjøkken/stue, baderom, vindfang og soverom. Gulvfliser på bad, kjøkken/stue og vindfang, med elektrisk gulvvarme. Laminat på gulv på soverom. Vegger er innforede vegger med malte panelplater av MDF fra 2017. Vindfanget er åpne malte vegger av betong eller pussede elementblokker. Innvendige vegger er innforede to ganger , veggen er luftet med ventiler ved gulv og himling inn til mellomsjiktet. Malt tretrapp fra byggeår mellom 1. og 2. etasje. Vindeltrapp av stål og trinn av lakkert utførelse. Heltre furudører i 1. og 2. etasje, malt en eller flere ganger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, markterrasser
- Innvendig > overflater - kjeller
- Innvendig > rom under terreng
- Innvendig > innvendige trapper - vindeltrapp til kjeller
- Innvendig > innvendige dører
- Tekniske installasjoner > vannledninger
- Våtrom > 1.etasje > vaskerom > sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2.etasje > bad > overflater vegger og himling
- Våtrom > underetasje > bad > overflater vegger og himling
- Våtrom > underetasje > bad > overflater gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > underetasje > bad > sluk, membran og tettesjikt

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt randonmålinger, og bygget er heller ikke ført med randonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i gangen
- Lampene i spisestuen
- Hengelampe i stua
- Kjøleskap
- Fryseskap

Kombiskap i underetasjen medfølger.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Leilighet i kjeller er ikke bygge søkt/søkt bruksendring, og er ikke godkjent for varig opphold. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Det er ellers ingen kjente hindringer for utleie av boligens 1. og 2. etasje.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme i entré
- Elektrisk gulvvarme toalettrom/vaskerom
- Elektrisk gulvvarme bad i 2. etasje
- Elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken/stue i underetasjen
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn i stue/kjøkken i underetasjen
- Lukket peis og vedovn i stue i 1. etasje

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. 23.082 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 28 109,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10.296,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 357,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox/Viken fiber kr 1339,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 044 556,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 178 223,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 18845988

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av tv/internett via Viken fiber/Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 335 kvm (Eiertomt)
Denne sjeldent flotte eiendommen ligger på pynten, med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Her kan man nyte utsikten fra stuer, soverom, veranda og hyggelig uteplasser, fra Porsgrunn i syd til Skien i nord, hvor man også kan se store deler av elven. Tomten er særdeles pent opparbeidet over flere nivåer, med uteområde mot sydvest, bestående av veranda, terrasse med pergola og nydelig hagestue. Eiendommen er ellers pent opparbeidet med blomsterbed, barkbed, vannspeil, prydbusker, frukttrær og hekk som rammer denne eiendommen pent inn. Steinsatt, romslig gårdsplass og smijernsport mot gaten. En hyggelig hagestue er oppført på tomten mot sydøst, med god plass til sittegruppe og terrasse foran. Hagestuen har store skyvedører som kan skyves til sidene. Nydelig drivhus, hvor man kan dyrke sine egne vekster og grønnsaker. På denne nydelige eiendommen får man virkelig følelsen av å sitte på pynten og kan nye en spektakulær utsikt.

Adkomst
Fra Skien følger man Bølevegen og tar til venstre inn Blåbærlia (under jernbanesporet), og følger vegen opp til Gregorius Dagssons gate. Ta til høyre og følg vegen rett frem. Ta etterhvert til høyre, inn Bølehøgda. Eiendommen ligger etter hvert på høyre hånd.

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
Denne nydelige eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet på Bølehøgda, ca. 4 km syd for Skien sentrum, i ett av byens mest etterspurte boligområder. Fantastisk tomt på ytterste rekke med unike sol- og utsiktsforhold fra Porsgrunn i syd til Lifjell i nord.

Det er gangavstand til skoler, butikk, idrettsanlegg, fotballbane, lekeområder, turområder samt kort vei til Skien sentrum med de fleste fasiliteter. Gode

bussforbindelser fra Gregorius Dagssonsgate til Skien og Porsgrunn. Se vedlagte nabolagsprofil.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Bøle Solkollen barnehage 0.7km
Ballestad barnehage 0.8km
Borgestad barnehage 1.7km

Skoler:
Bølehøgda skole 0.7km (Skolekrets barneskole tom 2027)
Buer barneskole 2km (Skolekrets fom 2027)
Kjørbekkhøgda barneskole 2.9km
Menstad ungdomsskole 1km (Skolekrets ungdomsskole)
Skogmo videregående skole 2.4km
Skien videregående skole 4.8km

Fra Skien kommune sine hjemmesider: Bølehøgda skole med Sirius og Buer skole skal samlokaliseres. Planleggingen er i gang og det nye bygget skal være klart til skolestart i 2027.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 17.04.2023.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen. 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Leilighet i kjeller er ikke bygge søkt/søkt bruksendring, og er ikke godkjent for varig opphold.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Detaljreguleringsplan for Bølehøgda 38", datert 25.11.2010.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedel er avsatt til boligbebyggelse - nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav og flomfare.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Best. om vann/kloakkledn.
Tinglyst 30.01.1957 - Dokumentnr: 400244
Denne bestemmelsen gjelder at kommunen har rett til vedlikehold av de kloakk- og vannledninger som går over denne eiendommen.

Best om garasje/parkering
Tinglyst 12.06.1963 - Dokumentnr: 401278
Nabo med gnr. 67 bnr. 194 samtykker til at eier kan føre opp garasje mellom denne og naboens eiendom og at eier har rett til å stå på eiendommen for å male garasjen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen gnr/bnr 67/95 og 67/267 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 74 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (veil kr. 19.900,-) kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (veil kr. 3900,-/stk)tk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Interiørveiledning - Innredningshjelpen AS (kampanje) kr. 0,-
Kveldsfoto (kampanje) kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 138 540,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

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

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
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.

Bølehøgda 42

Nabolaget Bølehøgda/Ballestad - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bølehøgda skole (1-10 kl.) 161 elever, 11 klasser	9 min 0.7 km
Buer skole (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	6 min 2.9 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.... 299 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	5 min 2.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	9 min 4.8 km

Offentlig transport

Gunnars veg Linje P5	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 5 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

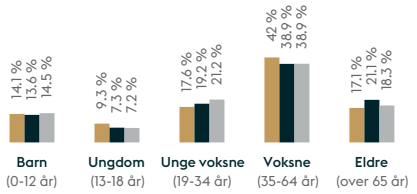
Barnehager

Bøle Solkollen barnehage (1-5 ... 33 barn	8 min 0.7 km
Ballestad barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.8 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Spar Borgestad	15 min
Rema 1000 Menstad	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bølehøgda/Ballestad	1 606	681
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Bølehøgda skole	9 min
Menstad skole - balløkke, kuns...	14 min
Pro Gym Grenland	6 min
MOVA Skien	7 min

«Det er et koselig nabolag med masse liv og mange unger»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig

Bølehøgda 42 , 3746 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 67, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1146 **Eiendomsverdi ref nr:** JA2078

Foretak: Honesta Takst AS **Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Morten Saubrekka

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.

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med tre soverom i 2. etasje og ett soverom i kjeller. Boligen har et romslig kjøkken fra 2013 i hovedetasjen, samt hybelkjøkken i underetasjen fra 2017. Det er både innvendig og utvendig adkomst til underetasjen.
På grunn av vesentlige mangler ved baderommet i underetasjen og skjevheter i etasjeskiller – forhold som ikke er uvanlige for boliger med en alder på rundt 95 år – er tilstandsgrader satt deretter. Boligen har vært gjennom omfattende renovering de senere årene og fremstår som godt vedlikeholdt, med nyere bad og vaskerom. Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med øvrige rehabiliteringer.
Tilstandsgrader er satt i henhold til retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17, samt krav til personsikkerhet.

Energikilder
- Elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken/stue i underetasjen, samt i entré og vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedfyring: vedovn i stue/kjøkken i underetasjen, lukket peis og vedovn i stue i 1. etasje – som supplerende og alternativ varmekilde

Oppgraderinger (opplyst av eier/dokumentert)

År Tiltak:
2005: Ny drenering og nytt vann-/avløpsanlegg frem til grunnmur
fra offentlig tilkoblingspunkt

2013: Nytt kjøkken i 1. etasje

2017: Nytt bad i underetasjen

2017: Ny kjøkkeninnredning, nye innvendige dører, oppgraderte vegger og gulv i underetasjen

2019: Nytt bad i 2. etasje, nytt vaskerom i 1. etasje, nytt vann- og avløpsopplegg,
nytt sikringsskap og nye elektriske kurser

2019: Oppgradering og isolering av grunnmurer

2019: Nye vinduer og terrassedør

2019: Restaurering og etterisolering av fasader og takverk, inkludert ny taktekking, renner og beslag

2019: Ny terrasse og rekkverk mot sør

2019: Rehabilitering av pipe med innvendig stålrør

2019: Installasjon av varmepumpe i stue

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra 2019. Tettesjikt over undertak av bordkledning er diffusjonsåpen duk, sløyfer og steinlekter av hvitt tre (ikke impregnert).
Beslag/blikk, nedløp og renner er utført i pulverlakkert stål, hvit farge, fra 2019.
Opprinnelige yttervegger er av reisverk, isolert med 50 mm. mineralull og vindsperre av asfaltflater. Det er utlektet over vindsperre og etterisolert med 100 mm. mineralull, ny vindsperre, luftelektet, musetetting av stål og ny dobbelfalset liggende kledning.
Takkonstruksjonen er fra byggeåret, oppgradert i 2019 med innvendig isolasjon og diffusjonsåpent tettesjikt, over undertak av bordkledning. Takkonstruksjonen består av plassbygde fagverkskonstruksjoner. Taket er fullisolert mellom fagverkene og etterisolert mot varmt rom.Taket er besiktiget fra takluke og stige. Takluken i 2. etasje har ikke nedfellbar stige.
Vinduer av 3-lags glass, både fastkarm og sidehengslede, med utvendige sprosser. I kjeller er vindu med 2-lags glass.
To-fløyet inngangsdør med 2-lags glass fra ca.2000, funksjonstestet og tetter godt til karm og dør. ingen avvik utenom normal bruksslitasje
To- fløyet terrassedør i stue fra 2019, 3-lags glass.
Terrasse fundamentert ned på søylepunkter og drager i front og inn til yttervegg på bolig. Bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, terrassebord av impregnert tre. Tettesjikt av tiltaksspalter av aluminium.
Flislagt trapp med repos foran inngangsdør, rekkverk av tre.
Trapp av tre fra terrasse og ned til mark terrassen, rekkverk av glass.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje
Gulv: fliser på gulv i vindfang og vaskerom, rommene har elektrisk gulvvarme. Malt furugulv.
Vegger av malt panel og malte strietapet, våtromsplater på vaskerom.
Himling: Malt panel og malt plater i himling.
2. etasje
Gulv: teppe på gulv i trapperom og gang. laminatgulv på soverom, flis på bad med gulvvarme.
Vegger: malt panel, malt strietapet og våtromsplater på bad.
Himling: Malt panel i himling, malt panel i himling på bad med innfelte downlights.

Mursteinspipe rehabilitert med stålrør i 2019, med sotluke i kjeller. I kjelleren er det en etasjeovn. I 1. etasje er det ny peis med innsats i glass, reint brennende og satt inn i 2019, samt en etasjeovn.
Rom under terreng er innredet med kjøkken/stue, baderom, vindfang og soverom. Gulvfliser på bad, kjøkken/stue med elektrisk gulvvarme, samt fliser på gulv i vindfang. Laminat på gulv på soverom. Vegger er innforede vegger med malte panelplater av MDF fra 2017. Vindfanget er åpne malte vegger av betong eller pussede elementblokker.
Innvendige vegger er innforede to ganger , veggen er luftet med ventiler ved gulv og himling inn til mellomsjiktet.

Beskrivelse av eiendommen

Malt tretrapp fra byggeår mellom 1. og 2. etasje.
Vindeltrapp av stål og trinn av lakkert utførelse.
Heltre furudører i 1. og 2. etasje, malt en eller flere ganger.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Boligens vaskerom er rehabilitert i 2019, og skal følge gjeldende forskrift fra 2017.
- Vaskerommet har våtromsplater på vegger og malt panel i himling.
- Fliser på gulv, 20x20 cm. Elektrisk gulvvarme. Sokkel-flis opp på vegg.
- Vaskerommet er oppført med 2-komponent smøremembran, sluk av plast.
- Vaskerommet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, Frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Bad 2. etasje:
Boligens bad er rehabilitert i 2019 og skal følge gjeldende forskrift fra 2017.
- Våtromsplater på vegger og malt MDF-panel i himling, med innfelte downlights.
- Fliser på gulv, 60x60 cm. Elektrisk gulvvarme, sokkelflis opp på veggene.
- Badet er oppført med 2-komponent smører membran og sluk av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, 2-nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, badekar og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Bad underetasjen:
Badet skal være oppført etter, gjeldende teknisk forskrift fra 2010.
- Vegger med baderomsplater og malt panel, samt innfelte downlights i himling.
- Baderom med fliser på gulv 20x20 og elektrisk gulvvarme.
- Baderommet har ikke sluk. Avløpsvann føres direkte til en elektrisk drevet vakuumpumpe og pumpes ut på avløpsrør. Smøremembran med ukjent utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, hvor alle overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Opplegg for oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og plass for frittstående komfyr. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Komfyrvakt er etablert, men ikke funksjonstestet eller nærmere dokumentert.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje, fra vask og eventuelt oppvaskmaskin.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. frittstående kjøleskap. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin, eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på
befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber:
Vannlednings anlegget i kjelleren, på teknisk rom under kjellertrapp, er et åpent anlegg av kobberrør og fordelingsgrener i ulik alder. Stoppekranen
Vannrør til kjøkken underetasje er av kobber.
Rør i rør:
Vann ledninger i rør i rør med åpen fordelerstokk på teknisk rom i kjeller, rommet har sluk og belegg som tettesjikt mot grunn.
Stoppekran for varmt og kaldt vann
Avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av vaskerom 1. etasje og bad 2. etasje.
Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen eller ventiler i yttervegg.
Varmepumpe luft til luft fra Mitsubishi.
Varmtvannstank er plassert på tekisk rom under trapp i kjeller, med lav himlingshøyde.
Sikringsskap 230V plassert i trapperom mellom 1 og 2. etasje, dette skapet er sammenkoblet med nyere sikringsskap i kjeller plassert på soverom. Begge sikringsskapene er med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Det opplyses fra tidligere tilstandsrapport og tidligere eier at fuktsikring og drenering er byttet i 2005 av tidligere eier.

Grunnmur av støpt betong (sparsteinsmur) fra byggeår, yttervegg av lettklinkervegg mot sør i underetasjens vindfang, pusset utside og innside.
I 2019 ble grunnmuren isolert på utsiden med 50 mm. Styrofoam og pusset utsiden over grunn.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.
Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.
Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Leilighet i kjeller er ikke bygge søkt/søkt bruksendring.

Drivhus

• Det foreligger ikke tegninger

Oppført vadbruk av egeninnsats. drivhuset er ikke søknadspliktig.

Sportsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Oppført vadbruk av egeninnsats. Sportsboden er ikke søknadspliktig.

Garasje

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

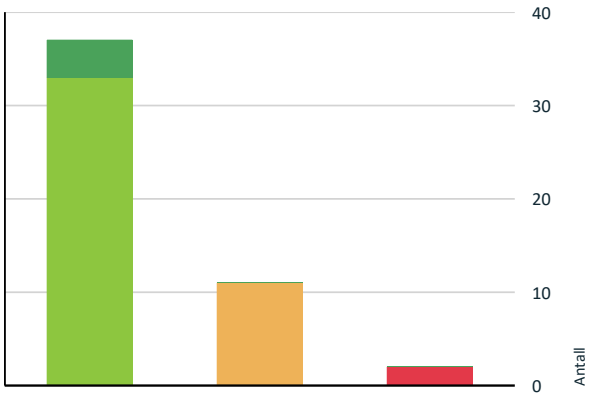
Ferdigattest er fremlagt 17.04.2023.

Bølehøgda 42 , 3746 SKIEN
Gnr 67 - Bnr 194
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

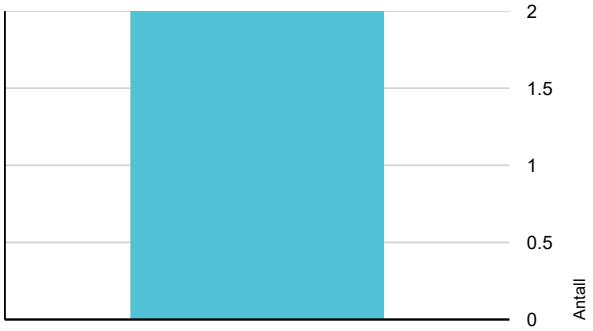
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

2. etasje:
På stort soverom registreres et høydeavvik på ca. 31 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter. Det er markant høyere avvik ved pipe, noe som tyder på at bjelkelaget henger på pipen i dette området.

På lite soverom mot sør registreres et høydeavvik på ca. 35 mm. over hele rommet, og ca. 20 mm. over 2 meter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Da det ikke er sluk på rommet og membranen ikke er synlig, settes angitt tilstandsgrad.

Funksjonen til det elektroniske vannstoppesystemet må kontrolleres jevnlig.

Membran bak terskel listen ved døren er ikke kontrollert (i følge tidligere tilstandsrapport er det ikke etablert fuktsikring på badet), da listen av eik er fastmontert til terskelen og kan lett sprekke ved forsøk på fjerning. Kontroll ble derfor ikke utført for å unngå skade på listen.

Tilstandsgrad er satt etter gjeldende standard NS 3600:2018 punkt 1.3 og Teknisk forskrift TEK17 §13-15, (2): "I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk."

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er fullisolert, og ventileringen etter oppgradering skjer over tak.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Eldre fuktmerker i hanebjelken er registrert. Det ble ikke registrert fukt i treverket på befaringsdagen. Fuktmåling ble utført i en tilfeldig valgt overgurt (taksperre), og resultatet viste 6,4 % relativ fuktighet i trefiber, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr på måletidspunktet. Det anbefales å følge med på ventilasjon og eventuelle fuktforhold over tid.

Merk at fuktmåling kun ble utført i én tilfeldig valgt overgurt, og det kan ikke utelukkes at det finnes fukt i andre deler av konstruksjonen.

Utvendig > Balkonger, mark terrasser Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Rekkverk mangler. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende tiltak for å ivareta sikkerheten.

Innvendig > Overflater - Kjeller Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter i himlingen. Utførelsen av himlingsplatene (takess) bærer preg av egeninnsats fra tidligere eier. Det er benyttet synlige skruer/innfesting av takessplatene i himling.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor på soverommet.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 14,5 %, noe som indikerer at grensen for utvikling av slike skader kan nås ved ytterligere endringer i fuktforholdene.

Innvendig > Innvendige trapper - Vindeltrapp til kjeller Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er såpass bratt og smal at den ikke er egnet for bruk av barn og eldre personer. I tillegg er trappen lite egnet for frakt av rekvisita mellom etasjene.

Det er liten frihøyde i trappeløp.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører trenger justeringer da de subber mot terskel eller karm, og det er behov for noe service.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ved bruk av våtromsplater er utførelsen rundt gjennomføringer i vegg spesielt viktig. Manglende eller feil utførelse er registrert i henhold til produsentens utførelsesbeskrivelse.

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

Det er påvist andre avvik:

Vinduet er plassert i våtsone etter dagens krav. Våtsone strekker seg 0,5 meter ut fra servanten i alle retninger.
Det er viktig at brukeren av badet er oppmerksom på dette ved bruk av fritt vann.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren er plassert i våtsone for dusjkabinett. Siden baderommet er under 4 m², regnes hele rommet som våtsone i henhold til gjeldende forskrift.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

Da det ikke er sluk i rommet, må et eksternt vannstoppesystem benyttes. Membran er ikke kontrollert og er etablert av tidligere eier i 2017.
Det registreres sprekker i elastisk fuge mellom gulv og aluminiums skinne, under baderomsplater. Anbefalt avstand mellom gulv og aluminiums skinnen bør ikke være mindre en 30 mm.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Hele bygget er modernisert/ restaurert i 2019 som gjelder : Tak/taktekking, renner og nedløp. Yttervegger, isolasjon, vinduer/dører og grunnmur.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra taket. Taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra 2019. Fallet/takvinkelen er ca. 45 grader. Tettesjikt over undertak av bordkledning er diffusjonsåpen duk, sløyfer og steinlekter av hvitt tre (ikke impregnert).
Normal levetid for taktekking med betongstein er 30–60 år.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





Undertak av duk, sløyfer og steinlekter av tre.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag/blikk, nedløp og renner er utført i pulverlakkert stål, hvit farge, fra 2019. Normalt vedlikehold må påregnes, som rensing av takrenner og vask.
Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål er 25–35 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Blikk, takrenner og nedløp av hvit pulverlakkert stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelige yttervegger er av reisverk, isolert med 50 mm. mineralull og vindsperre av asfaltflater. Det er utlektet over vindsperre og etterisolert med 100 mm. mineralull, ny vindsperre, luftelektet, musetetting av stål og ny dobbelfalset liggende kledning. Ytterveggene er nå isolert med totalt 150 mm. isolasjon. Ytterveggen er besiktiget fra bakken og terrasse mot vest.

Årstall: 2019

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er fra byggeåret, oppgradert i 2019 med innvendig isolasjon og diffusjonsåpent tettesjikt, over undertak av bordkledning. Takkonstruksjonen består av plassbygde fagverkskonstruksjoner. Avstanden mellom fagverkene er ikke målt, men er estimert til omtrent 1 meter. Taket er fullisolert mellom fagverkene og etterisolert mot varmt rom. Det er etablert diffusjonssperre mellom opprinnelig tak og nytt innvendig tak. Taket er besiktiget fra takluke og stige. Takluken i 2. etasje har ikke nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er fullisolert, og ventileringen etter oppgradering skjer over tak.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Eldre fuktmerker i hanebjelken er registrert. Det ble ikke registrert fukt i treverket på befaringsdagen. Fuktmåling ble utført i en tilfeldig valgt overgurt (taksperre), og resultatet viste 6,4 % relativ fuktighet i trefiber, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr på måletidspunktet. Det anbefales å følge med på ventilasjon og eventuelle fuktforhold over tid.

Merk at fuktmåling kun ble utført i én tilfeldig valgt overgurt, og det kan ikke utelukkes at det finnes fukt i andre deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Takkonstruksjoner som er full isolert innvendig må ha et godt ventilering mellom utvendig tettesjikt og taktekking. Eier forteller at det ikke er registrert isdannelser på taket, det er et tegn på at varmluft ikke smelter snø på taket.

Tilstandsrapport





Undergurt ned mot varmt tak.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av 3-lags glass, både fastkarm og sidehengslede, med utvendige sprosser. I kjeller er vindu med 2-lags glass. Vinduene er malt innvendig og beslått med aluminium utvendig, noe som beskytter trekarmene godt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Beskrivelse

To-fløyet inngangsdør med 2-lags glass fra ca.2000, funksjonstestet og tetter godt til karm og dør. ingen avvik utenom normal bruksslitasje
To- fløyet terrassedør i stue fra 2019
Malt ytterdør av tre til underetasje fra 2017

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fundamentert ned på søylepunkter og drager i front og inn til yttervegg på bolig. Bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, terrassebord av impregnert tre. Tettesjikt av tiltaksspalter av aluminium. Oppbevaringsplass under terrassen. Rekkverk av glass etter gjeldende forskriftskrav.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Terrasse foran boligens stue.



Rekkverk av glass.



Rom under terrassen mot boligen.

TG 2 Balkonger, mark terrasser

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Store markterrasser av tre med anretninger til sittegrupper. Deler av terrassen mangler rekkverk

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rekkverk mangler. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende tiltak for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverk må monteres på terrassen for å ivareta personsikkerheten, da manglende rekkverk ved nivåforskjeller over 0,5 meter, medfører økt risiko for fall og personskade.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt trapp med repos foran inngangsdør, rekkverk av tre. Det skal være varmekabler i trappen, med disse blir opplyst av eie å ikke være i fasjonabel drift og blir derfor ikke vurdert (kilde: eier).
Trapp av tre fra terrasse og ned til mark terrassen, rekkverk etter gjeldende krav. trappen er fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Trapp fra terrasse og ned på mark terrassen.



Trapp foran inngangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje
Gulv: fliser på gulv i vindfang og vaskerom, rommene har elektrisk gulvvarme. Malt furugulv.
Vegger av malt panel og malte strietapet, våtromsplater på vaskerom.
Himling: Malt panel og malt plater i himling.

2. etasje

Tilstandsrapport

Gulv: teppe på gulv i trapperom og gang. laminatgulv på soverom, flis på bad med gulvvarme.
Vegger: malt panel, malt strietapet og våtromsplater på bad.
Himling: Malt panel i himling, malt panel i himling på bad med innfelte downlights.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard. Innvendige overflater er overflatebehandlet flere ganger.

Heltre furugulv har sprekker, som er helt vanlig for eldre boliger fra tidlig 1900-tallet.

TG 2 Overflater - Kjeller

Beskrivelse

Kjeller:
Gulv: Fliser i vindfang, stue/kjøkken og bad. Varme i gulv på stue/kjøkken og bad. Laminat på soverom.
Vegger: Malte panelplater MDF på vegger, våtromsplater på bad. Luftespalter er laget i utforede vegger i kjeller.
Himling: Takplater og panel på bad med innfelt downlights.
Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter i himlingen. Utførelsen av himlingsplatene (takess) bærer preg av egeninnsats fra tidligere eier. Det er benyttet synlige skruer/innfesting av takessplatene i himling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av himlingsplatene for å oppnå et mer fagmessig resultat og bedre estetisk uttrykk.
Konsekvensen av manglende utbedring er at skjevheter og ufagmessig utførelse kan virke skjemmende og redusere boligens visuelle kvalitet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:

1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

2. etasje:
På stort soverom registreres et høydeavvik på ca. 31 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter. Det er markant høyere avvik ved pipe, noe som tyder på at bjelkelaget henger på pipen i dette området.

På lite soverom mot sør registreres et høydeavvik på ca. 35 mm. over hele rommet, og ca. 20 mm. over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Årsak til skjevheter kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.
For bygninger av tre oppført før/tidlig på 1900-tallet, må det påberegnes skjevheter grunnet nevnte forhold. Det er ingen grunn til å frykte yttligere skjevheter de neste 100 år, dersom det ikke blir store forandringer lokalt i grunnforholdene.

På grunn av dimensjoneringen og byggetidens krav bør plassering av tungt møblement og punktlaster vurderes i hvert enkelt tilfelle og type/størrelse på rom.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap, eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Knirk i gulv kan oppstå dersom underlaget ikke er helt plant. Knirk vil også oppstå ved bevegelse mellom bærebjelke og innfesting av tregulv.

Konsekvensen av skjevheter og høydeforskjeller er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke brukervennlighet og gi utfordringer ved oppussing. Rystelser i etasjeskilleren kan oppleves som sjenerende.

Tiltak bør vurderes dersom brukervennlighet eller estetikk anses som utilfredsstillende.

Kostnadsestimat:
Det er ikke lagt inn kostnadsestimat, da forholdene må vurderes etter punkter nevnt over, skjevheter er vanlig i eldre bolig. Individuelle krav, forventninger må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Konsekvensene en oppretting vil påvirke, er blant annet forskjeller på etasjeskiller mellom rom, redusert målbart areal i 2. etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe rehabilitert med stålrør i 2019, med sotluke i kjeller.
I kjelleren er det en etasjeovn.
I 1. etasje er det ny peis med innsats i glass og reint brennende, satt inn i 2019, samt en etasjeovn.



Etasjeovn i kjeller



Peis stue 1. etasje



Etasjeovn stue 1. etasje



Pipe er rehabilitert med røykrør av stål

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er innredet med kjøkken/stue, baderom, vindfang og soverom. Gulvfliser på bad, kjøkken/stue med elektrisk gulvvarme, samt fliser på gulv i vindfang. Laminat på gulv på soverom. Vegger er innforede vegger med malte panelplater av MDF fra 2017. Vindfanget er åpne malte vegger av betong eller pussede elementblokker. Hulltaking er foretatt på soverom.
Innvendige vegger er innforede to ganger , veggen er luftet med ventiler ved gulv og himling inn til mellomsjiktet. Det ble ikke registrert kjellerlukt i kjellerrommet på befaringsdagen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor på soverommet.

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 14,5 %, noe som indikerer at grensen for utvikling av slike skader kan nås ved ytterligere endringer i fuktforholdene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn på fukt eller skader, da målt fuktverdi ligger tett opp mot kritisk grense for utvikling av sopp, mugg og råte. Målt verdi kan variere etter årstid, ventilering av kjellerrom og innvendig temperatur.
Typiske tegn ved skader er fargeforskjeller på veggplate (svertesopp, brune skjolder) mot grunn, kjellerlukt eller økende aktivitet av insekter.

På grunn av konstruksjonens oppbygning er det utfordrende å måle fuktverdiene tett mot grunnmur, noe som gir økt risiko for skjulte skader.

Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse gir usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for at eventuelle skader ikke oppdages før de har begynt å utviklet seg.

Ved observasjon av misfarging, lukt eller innsekter bør tiltak iverksettes umiddelbart, for å unngå omfattende skader på konstruksjonen.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra byggeår mellom 1. og 2. etasje. Trappen er ikke montert med håndløper mot vegg. Det må forventes noe knirk, skjevheter og slitasje med alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - Vindeltrapp til kjeller

Beskrivelse

Vindeltrapp av stål og trinn av lakkert utførelse. Trappen er bratt og smal.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er såpass bratt og smal at den ikke er egnet for bruk av barn og eldre personer. I tillegg er trappen lite egnet for frakt av rekvisita mellom etasjene.

Det er liten frihøyde i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å bytte ut trappen med en mer egnet løsning for å sikre trygg bruk for alle aldersgrupper, og for å lette transport av gjenstander mellom etasjene.

Liten frihøyde, 2 meter eller lavere vil da føles ved at taket/himlingen i underetasjen subber eller treffer personer i hode ved ferdsel.

Dagens utforming medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre, samt begrenser funksjonaliteten i boligen. En utbedring eller utskifting til en mer funksjonell trapp bør vurderes ut fra bruk og behov, da dagens trapp ikke tilfredsstiller alle funksjonskrav.



Stue 1. etasje



Kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furudører i 1. og 2. etasje, malt en eller flere ganger.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger justeringer da de subber mot terskel eller karm, og det er behov for noe service.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må alltid påregnes jevnlig vedlikehold, spesielt på eldre dører. Dette inkluderer justeringer, smøring av hengsler og eventuell oppmaling ved behov.

Normal forventet brukstid før utskifting av tredører er mellom 30 og 50 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører - kjeller

Beskrivelse

Dører i kjeller er glatte malte dører. Dør mellom stue/kjøkken til entre, har glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Boligens vaskerom er rehabilitert i 2019, og skal følge gjeldende forskrift fra 2017. Det er ikke krav om uavhengig kontroll på rehabilitering av eksisterende bad. Tilgengelig dokumentasjon er lagt frem.
- Vaskerommet har våtromsplater på vegger og malt panel i himling.
- Fliser på gulv, 20x20 cm. Elektrisk gulvvarme. Sokkel-flis opp på vegg.
- Vaskerommet er oppført med 2-komponent smøremembran, sluk av plast.
- Vaskerommet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, Frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.
-

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har våtromsplater på vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

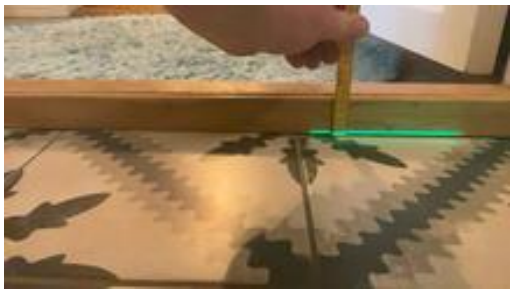
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv, 20x20 cm. Elektrisk gulvvarme. Sokkel-flis opp på vegg. Det er målt ca. 20 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført med 2-komponent smøremembran, og slukmansjett er registrert klemt under klemring i sluk av plast.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ved bruk av våtromsplater er utførelsen rundt gjennomføringer i vegg spesielt viktig. Manglende eller feil utførelse er registrert i henhold til produsentens utførelsesbeskrivelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtromsplater må forsegles og tettes rundt gjennomføringer i henhold til produsentens monterings veiledning.

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen og platene.
Konsekvensen av manglende eller feil tetting er at platene kan svelle ved fuktpåvirkning, og miste sine egenskaper som tettesjikt.
Fukt kan trenge bak våtromsplatene og skade bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk av plast.



Gjennomføring i vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, Frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra trapperom til vaskerom.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Boligens bad er rehabilitert i 2019 og skal følge gjeldende forskrift fra 2017. Det er ikke krav om uavhengig kontroll på rehabilitering av eksisterende bad. Tilgengelig dokumentasjon er lagt frem.
- Våtromsplater på vegger og malt MDF-panel i himling, med innfelte downlights.
- Fliser på gulv, 60x60 cm. Elektrisk gulvvarme, sokkelflis opp på veggene.
- Badet er oppført med 2-komponent smører membran og sluk av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, 2-nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, badekar og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt MDF-panel i himling, med innfelte downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

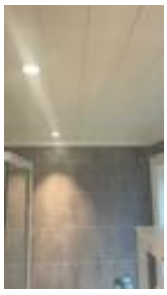
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduet er plassert i våtsone etter dagens krav. Våtsone strekker seg 0,5 meter ut fra servanten i alle retninger.
Det er viktig at brukeren av badet er oppmerksom på dette ved bruk av fritt vann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Foringer og listverk bør utføres i fuktbestandige materialer eller behandles med vannfast overflatebehandling/maling for å redusere risikoen for fuktskader og svertesopp på organiske materialer som kan bli utsatt for fukt.

Dette vil også bidra til å forlenge levetiden på materialene og redusere risikoen for redusert brukstid.





Vindu er plassert i våtsone for servant.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv, 60x60 cm. Elektrisk gulvvarme, sokkelflis opp på veggene. 20 mm. fall til slukrist under dusjkabinett. 40 mm. fall fra dørterskel til slukrist under badekar. Badets etasjeskiller ble forsterket ved oppgradering i 2019 (kilde: eier).

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er oppført med 2-komponent smøremembran, og slukmansjett er registrert klemt under klemring i sluk av plast.







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, to nedsenkede servanter med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, badekar og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft og bidrar til en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





Tilluftspalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet luke i vegg på kott mot badekar for sjekk av fukt i vegg og bunnsvill.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet skal være oppført etter, gjeldende teknisk forskrift fra 2010. På grunn av mangler er ikke badet oppført etter gjeldene krav i forskrift.
- Vegger med baderomsplater og malt panel, samt innfelte downlights i himling.
- Baderom med fliser på gulv 20x20 og elektrisk gulvvarme.
- Baderommet har ikke sluk. Avløpsvann føres direkte til en elektrisk drevet vakuumpumpe og pumpes ut på avløpsrør. Smøremembran med ukjent utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og malt panel, samt innfelte downlights i himling.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren er plassert i våtsone for dusjkabinett. Siden baderommet er under 4 m², regnes hele rommet som våtsone i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dusjkabinett reduserer risikoen for direkte vannpåvirkning, men gir ikke tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende forskriftskrav.

For å redusere risikoen for fuktskader bør foringer og listverk utføres i fuktbestandige materialer eller behandles med vannfast overflatebehandling/maling.

Videre anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannsprut på dør og foringer, og dermed redusere fare for fuktskader og svertesopp.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv 20x20 og elektrisk gulvvarme. Terskelhøyde ved dør er på ca. 20 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Da det ikke er sluk i rommet, må et eksternt vannstoppesystem benyttes. Membran er ikke kontrollert og er etablert av tidligere eier i 2017.
Det registreres sprekker i elastisk fuge mellom gulv og aluminiums skinne, under baderomsplater. Anbefalt avstand mellom gulv og aluminiums skinnen bør ikke være mindre en 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ekstern vannstoppesystem må til en hver tid være operativt for bruk av vann i kjeller.

Sprekker i elastisk fuge mellom gulv og aluminiums skinne bør utbedres, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Avstanden mellom gulv og aluminiums skinne bør økes til minimum 30 mm. for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Manglende dokumentasjon på membran gir usikkerhet om utførelsen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader. Dokumentasjon bør fremskaffes eller membranens tilstand bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Baderommet har ikke sluk. Avløpsvann føres direkte til pumpe og pumpes ut på avløpsrør (dusjkabinett, servant og vask på kjøkken). Ingen fuktsikring på bad i følge tidligere eier (kilde tidligere tilstandsrapport). Baderommet er installert med Waterstop, som stenger vanntilførselen dersom det oppdages fritt vann på gulvoverflatene.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Da det ikke er sluk på rommet og membranen ikke er synlig, settes angitt tilstandsgrad.

Funksjonen til det elektroniske vannstoppesystemet må kontrolleres jevnlig.

Membran bak terskel listen ved døren er ikke kontrollert (i følge tidligere tilstandsrapport er det ikke etablert fuktsikring på badet), da listen av eik er fastmontert til terskelen og kan lett sprekke ved forsøk på fjerning. Kontroll ble derfor ikke utført for å unngå skade på listen.

Tilstandsgrad er satt etter gjeldende standard NS 3600:2018 punkt 1.3 og Teknisk forskrift TEK17 §13-15, (2): "I våtrom skal følgende minst være oppfylt: a) Rommet skal ha sluk."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om baderommet kan benyttes med dagens løsning, må det sikres at pumpe for avløpsvann og vannstoppesystem til enhver tid fungerer som forutsatt. Vedlikehold og service bør utføres jevnlig av kvalifisert fagpersonell.

Manglende sluk og utilstrekkelig fall gir økt risiko for vannskader ved lekkasje eller feil på pumpe systemet, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.

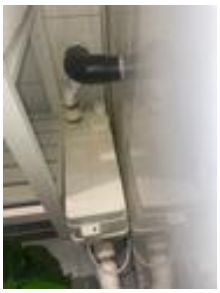
Det anbefales å kontrollere membranens utførelse ved terskel dersom dette senere lar seg gjøre, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader.

Ved eventuell totalrenovering bør det etableres dokumentert membran på alle overflater med flis, sluk og tilstrekkelig fall, i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat:
Det blir ikke gjort en videre utredning av baderommets membran og sluk løsning, da eier sier at dagens løsning fungerer med nevnte risikoer. Eksterne sikringstiltak er montert og anbefalinger rundt dette er gitt. Badet må brukes med forsiktighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vakuumpumpe for avløpsvann



Gjennomføring av vannrør i vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra soverom til dusjnisje.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Hulltaking fra soverom mot dusjkabinett på bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. frittstående kjøleskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin, eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Fuktsøk på gulv foran installasjoner med vann.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, hvor alle overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Opplegg for oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og plass for frittstående komfyr. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Komfyrvakt er etablert, men ikke funksjonstestet eller nærmere dokumentert.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje, fra vask og eventuelt oppvaskmaskin.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Det er pumpekum under flis på kjøkkengulv, denne er ikke kontrollert og eier har ingen videre opplysninger da denne ikke har vært i bruk i deres eie.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Automatisk vannstoppersystem

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - Plast i rør i rør

Beskrivelse

Åpen fordelerstokk på teknisk rom i kjeller, rommet har sluk og belegg som tettesjikt mot grunn. Stoppekran for varmt og kaldt vann

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Vannfordelerstokk montert på vegg.



Sluk i gulv og gulvbelegg klemt under klemring.

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannlednings anlegget i kjelleren, på teknisk rom under kjellertrapp, er et åpent anlegg av kobberrør og fordelingsgrener i ulik alder. Stoppekranen er plassert på et jernrør med ukjent alder, og vannledningen er ført ut på offentlig tilkomstvann av plast frem til husvegg.

Vannrør til kjøkken underetasje er av kobber.

Stoppekranen ble funksjonstestet og fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Det er overgang til fordelerstokk for plast og rør-i-rør-system. Det er montert Waterguard på anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd. Et rørbrudd i eldre boliger kan medføre store skader, og bygningsdeler kan bli nødvendige å bytte. Mindre skjulte lekkasjer eller kondens kan føre til lokalt nedsatt materialkvalitet samt sopp- og muggdannelser.

Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom eller kjøkken, anbefales det å skifte vannrørene til plast som rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er byttet i forbindelse med oppgradering av vaskerom 1. etasje og bad 2. etasje. Avløp til kjøkken er også oppgradert til plast.

Overgang til støpejern i gulvdekke kjeller, frem til plast på utsiden av grunnmur.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen eller ventiler i yttervegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller, mellom inne og ute.

Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

Mekanisk avtrekk fra bad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft fra Mitsubishi.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert på tekisk rom under trapp, med lav himlingshøyde, Bereder på 200 liter, fast tilkoblet boligens el-forskyning, sluk i gulvet

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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

Sikringsskap 230V plassert i trapperom mellom 1 og 2. etasje, dette skapet er sammenkoblet med nyere sikringsskap i kjeller plassert på soverom. Begge sikringsskapene er med automatsikringer.
Eget sikringsskap i garasjen for billader og strøm kurs til sportsbod.

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.
   2015 Alder er satt til 2015 på hele anlegget på grunn av at hele boligen har vært under oppgradering i denne perioden og frem til 2020. Sikringsskap i trappegang har ukjent alder men er oppgradert med nye automatsikringer, nyere sikringsskap i kjeller er godkjent og tatt i bruk 2017. Sikringsskap garasje fra oppføring av ny garasje, med ferdigattest 2023.

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

   Se boligmappa.no og detaljert beskrivelse av selger i egenerklæring.

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 Bjørbekk elektro hadde el-sjekk 25.01.19. i 1. og 2 etasje. Feil ble utbedret 18. mars 2019. Sluttkontroll dokumentasjon ligger i boligmappa.no Skagerak Energi 22.02.19. Sjekket kjeller. Ingen funn, ingen pågående saker pr. i dag (kilde: egenerklæring).

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, 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.



Sikringsskap i trapp mellom 1. og 2. etasje.



Sikringsskap i underetasjen.



Sikringsskap i garasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses fra tidligere tilstandsrapport og tidligere eier at fuktsikring og drenering er byttet i 2005 av tidligere eier.
Eier forteller at det ble gjort en vurdering av drenering i 2019, ved totalrenovering av boligen. Det ble vurdert at drenering og fuktsikring var av god kvalitet.

Det opplyses i tidligere tilstandsrapport om grunnvanns pumpe montert i kjøkkengulv i underetasjen, denne er ikke vurdert da eier ikke har hatt behov for å benytte denne i deres eie av boligen.
Ingen videre opplysninger er gitt.

Normal brukstid for drenering er 20-60 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av støpt betong (sparsteinsmur) fra byggeår, yttervegg av lettklinkervegg mot sør i underetasjens vindfang, pusset utside og innside.
i 2019 ved restaurering av boligen har eier isolert grunnmuren på utsiden med 50 mm. Styrofoam og pusset utsiden over grunn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres fall ut fra grunnmur og overvann blir ført ut i terreng mot sør-vest.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



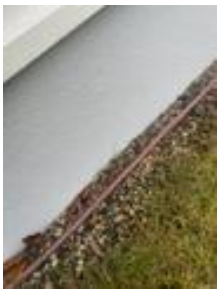
TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Oppgitte opplysninger tilsier at vann- og avløpsledninger og offentlig tilkobling er byttet inn til boligens grunnmur i 2005. Eier har ingen videre kommentar til tilstanden, annet enn at alt fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Grunnmuren er utvendig isolert og pusset.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Radon
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av en eventuelt radonmåling.

Det er krav til rekkverk på terrasser og balkonger med fri høyde på over 0,5 meter, dette er for å sørge for personsikkerheten spesielt tettet mot barn og eldre.

Håndløper anbefales å montere i innvendig trapp mot vegg for god personsikkerhet ved ferdsel, Topp håndløper skal være på 0,90 meter fra forkant opptrinn. Krav til rekkverk/håndløper på to sider kom i 1967.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Drivhus oppført i 2020, ca. 13 m².
Gulvet er et spaltet tregulv festet til bjelkelag, fundamentert mot grunn over såleblokker eller tilsvarende. Vegger i bindingsverk i konstruksjonsvirke. Innvendige er veggene kledd med overflatebehandlet panel. Det er store glassflater i veggene, hvor opprinnelige vinduer fra boligen er gjenbrukt. Inngangsdøren består av en to-fløyet terrassedør. Dette gir drivhuset et sjarmerende uttrykk med et nostalgisk preg.

Utvendig er bygget kledd med liggende dobbelfalset panel, overflatebehandlet i hvit farge. Saltak med plassbygde takstoler, tekket med solgjennomtrengende takplater. Takrenner og nedløp er av sort pulverlakkert stål fra byggeåret.

Drivhuset er oppført ved egeninnsats.

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



Sportsbod



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som vann og toalett kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sportsbod/sommerstue oppført i 2020, med et bruksareal på ca. 13 m². Bygget står på søylepunkter med bjelkelag av tre. Veggene er oppført i bindingsverk med vindsperre og luftet kledning. Innvendig er rommet kledd med malte plater og panel i himlingen. Det er en låsbar inngangsdør på gavlsiden, samt to store skyvedører mot sør og vest som, når de står åpne, gir en luftig og åpen romfølelse.

Sportsboden/sommerstuen er innredet med infrarød badstue og har plass for sittegruppe på utsiden. Innvendig gulv er belagt med laminat.

Taket er utført med plassbygget taksperrer og har fall i en retning (pulttak), undertak av rupanel og tekket med pappshingel. Det er montert takrenne og nedløp i sort pulverlakkert stål fra byggeåret på østsiden. Utvendig er bygget kledd med liggende dobbelfalset panel, overflatebehandlet i hvit farge.

Det er innlagt strøm fra garasjen til sportsboden/sommerstuen. Bygget er oppført ved egeninnsats.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje oppført med støpt plate mot mark og ringmur av lettklinkerblokker rundt hele byggets lengde og bredde. Yttervegger er oppført i bindingsverk med asfaltplater som vindsperre, og utvendig kledd med liggende dobbelfalset panel. Garasjen har en stor leddport i stål med elektrisk portåpner, samt en sidedør på nordvendt fasade.

Taket er et saltak i halvvalmet utførelse, bygget med prefabrikkerte A-takstoler. Taktekking består av dobbeltkrummet betongtakstein, med et takfall på ca. 33 grader. Himlingen i garasjen er kledd med plater.

Fra garasjen fører en trapp opp til 2. etasje, hvor eier har kledd vegger, gulv og tak for bruk som hobbyrom eller lager. Rommet har en takhøyde under 1,90 meter og inngår derfor ikke i målbart areal. Gulvarealet er ca. 26 m². Eier opplyser at det er ca. 100 mm. mineralull i vegger, bjelkelag og tak i 2. etasje.

Garasjen har god lagringsplass og eget elektrisk anlegg med sikringsskap, inkludert kurser til både garasje og sportsbod/sommerstue. Det er installert el-billader inne i garasjen.
Garasjen er oppført av garasje leverandør Igland garasjer og eier forteller at arbeid på loft og himling i garasje, er utført ved bruk av egeninnsats.

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

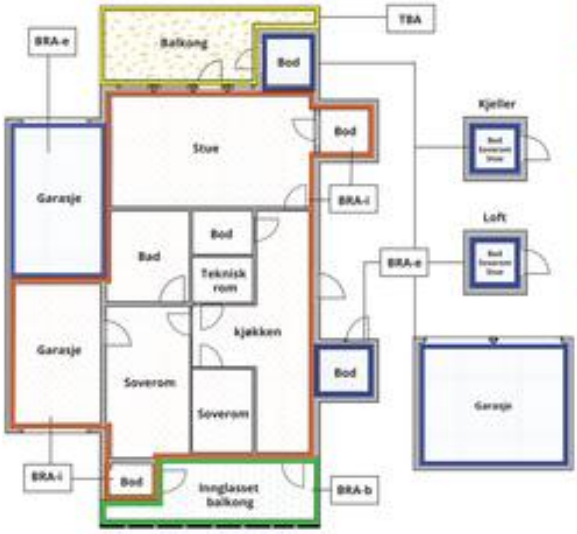
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	79			79	100		79
2. Etasje	42			42			42
Underetasje	49			49		10	59
SUM	**170**				**100**	**10**	**180**
SUM BRA	**170**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, vaskerom		
2. Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Trapperom, bad, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Leilighet i kjeller er ikke bygge søkt/søkt bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Oppført vadbruk av egeninnsats. drivhuset er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		13		13	15
SUM		**13**			**15**
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Oppført vadbruk av egeninnsats. Sportsboden er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		34		34			34
Loft						26	26
SUM		**34**				**26**	**60**
SUM BRA	**34**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt 17.04.2023.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Terje Hassel Severinsen	Kunde
	Hege Martinussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	67	194		0	1335.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bølehøgda 42

Hjemmelshaver
Martinussen Hege, Severinsen Terje Hassel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på pynten på Bølehøgda i Skien. Det er kort vei til skoler, barnehager, buss og butikker. Eksempel Meny Nakken, Spar Toppen og Hoels Hageland. Bølehøgda ansees å være et av byens mest attraktive boligområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt 1335 m²
Pent opparbeidet tomt bestående av innkjørsel belagt med stein. Lettstelt hage og noe beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	18845988			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for de bygningssakkyndige før befaring

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Skyet, oppholdsvær, tilskyende og sprette regnbyge utover dagen, 3 -5 grader.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0251/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bølehøgda 42, 3746 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Terje Hassel Severinsen, Hege Martinussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. desember 2018

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: 18845988
Forsikret i: Fremtind

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: Avehus i 2019: Snekker/flislegger arbeid bad 1etg.- Riving gulv, og en rad med flis Forsterking av gulv, isolering, montering av våtromsgulvsponplatter Montering brann isolerende plater Støping av heling mot sluk med fiberarmert avrettingsmasse Legging av 2K gulv membran Flislegging av gulv og sokkel Fiksing av dør ny dørlister innvendig FDV dokumentasjon drift og rigg Snekker/flislegger arbeid bad 2etg.- Riving gulv, tak og vegg overflater Dusj kabinett demonteres og monteres igjen etter badet er ferdig Forsterking av gulv, isolering, montering av våtromsgulvsponplatter Montering brann isolerende plater Støping av heling mot sluk med fiberarmert avrettingsmasse Legging av 2K gulv membran Avretting av vegger og montering av Fibo trespo plater Montere mdf takpanel, tak og skråtak Oppføring av ramme til vegghengt wc Legging av gulv og sokkel fliser Montering av taklister og dørlister Montering av baderoms innredning FDV dokumentasjon drift og rigg GK-rør avd Grendland i 2019: Bytte VV-tank kjeller-rom. Tanken flyttes sideveis til hjørne etter avtale. Montere rustfri utslagsvask på vegg Avløp koples inn på eksist 110mm avløp ved gulv Det bygges «festebrakett» for montering utslagsvask (e. a.) Ny Porsgrund 7D WC i 1.etg inkl lokk – ferdig montert Ny Porsgrund 7D WC i 2.etg inkl lokk – ferdig montert Ny 100x100 Porsgrund Showerama dusjkabinett i 2.etg – ferdig montert Vaskerom/bad 1 etg Demontering av utstyr Skifte sluk i gulv Nytt vann og avløp til vaskemaskin Montering av utstyr Kobling av vaskemaskin Demontere VV-tank i kjeller Tilbake-montere vv-tank etter gulvlegging Eventuelt provisorisk tilkoples i mellomtiden Kjøkken Fjerne gamle vannrør fra tidligere kobling Nye vann-ledninger VV + KV i rør-stamme opp til 2.etg Utskifting av avløpsrør fra kjeller til 2.etg Forbehold om tilkomst oppe og nede Bad 2.etg Demontering utstyr Nye vannrør med Rør i Rør til alt utstyr Rør i Rør vannskap (plassering avtales nærmere) Nye avløp til alt utstyr Nye sluk i gulv Montere tilbake toalett + dusjkabinett Vedr rør til utekran, så kan det byttes i frostfri variant. Ble montert frostfri variant.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avehus la ny membran når de oppgraderte bad 2 etasje, og vaskerom 1 etasje. Se punkt 1 for forklaring. GK-rør avd Grendland monterte nye sluk i bad 2 etasje, og bad/vaskerom 1 etasje. Se punkt 1 for forklaring.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avehus i 2019: Denne dokumentasjon er ment som en kort beskrivelse av hva som er gjort i ditt bad og hva som beboer må gjøre for å ivareta badet. Baderom bygd i følge våtromsnormen og TEK 17. Det er mulighet til å stenge vann i fordelingsskap ved å vri spaken en kvart omdreining. Bad og vaskerom har blitt utstyrt med fliser på gulvet og Fibo baderomspanel på vegger. Det var byttet slukk i bad (Purus sluk). Og alt av rør. På veggene ligger det Fibo baderomspanel for å hindre vann gjennomtrengning. Nye rør som montert inne i kasse er forsynt med drenerings avløp ut av kasse ved gulv for at evt. lekkasjer raskt skal kunne oppdages. For øvrig er vannrør til utstyr lagt utenpå vegg slik at evt. lekkasjer ikke skal forårsake følgeskader. Viktige momenter for å ivareta våtrommet er: Ha alltid god gjennomlufting på badet slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekelig ut . Husk at et fuktig våtrom er en god grobunn for soppedannelser (jordslag) Tørk opp vannsøl for å hindre for stor fuktighetsspreding. Skru ut ventilasjonsventilen i taket (ca. 1 gang i året) , regngjør denne slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å borre gjennom Fibo plater i våtsoner. Hvis dette gjøres skal det brukes godkjent våtroms silikon i skruhullet. Rengjør sluket ca. 1-2 ganger i året. Sluket renses etter at risten er fjernet . vipp opp med skruetrekker . Rør ikke den hvite klemringen med seks skruer. Utløpet kan renses etter vannlås er fjernet. Vannlåstrakt trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for i motsatt rekkefølge. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer på riktig plass. Fukt gummiringen med vann plasser trakten som vist på figuren nedenfor med ribb mot rødt merke og trykk ned først i bakkant, deretter rund - til det stopper. Treverk: C24 treverk, lekter til spikerslag, bjelkelag. Andre: Avrettingsmasse – Megaplan Isolasjon – Rockwool OSB plater Steni Masterbord plater Sponplate 22x620x2420 mm fuktbestandig Mira 4650 Aqua Stop flexibel membran Ultipro dampsperre 0,15 mm Ultipro flislim hvit 3 GK-rør avd Grendland i 2019: Bytte VV-tank kjeller-rom. Tanken flyttes sideveis til hjørne etter avtale. Montere rustfri utslagsvask på vegg Avløp koples inn på eksist 110mm avløp ved gulv Det bygges «festebrakett» for montering utslagsvask (e.a.) Ny Porsgrund 7D WC i 1.etg inkl lokk – ferdig montert Ny Porsgrund 7D WC i 2.etg inkl lokk – ferdig montert Ny 100x100 Porsgrund Showerama dusjkabinett i 2. etg – ferdig montert Vaskerom/bad 1 etg Demontering av utstyr Skifte sluk i gulv Nytt vann og avløp til vaskemaskin Montering av utstyr Kobling av vaskemaskin Demontere VV-tank i kjeller Tilbake-montere vv-tank etter gulvlegging Eventuelt provisorisk tilkoples i mellomtiden Kjøkken Fjerne gamle vannrør fra tidligere kobling Nye vann-ledninger VV + KV i rør-stamme opp til 2.etg Utskifting av avløpsrør fra kjeller til 2.etg Forbehold om tilkomst oppe og nede Bad 2.etg Demontering utstyr Nye vannrør med Rør i Rør til alt utstyr Rør i Rør vannskap (plassering avtales nærmere) Nye avløp til alt utstyr Nye sluk i gulv Montere tilbake toalett + dusjkabinett Vedr rør til utekran, så kan det byttes i frostfri variant. Ble montert frostfri variant.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avehus Nytt tak i 2019: Tak rehabilitering ca. 180 m2 Stillas montering, demontering frakt og leie, Riving gammelt takstein, lekter, sløyfer, vindskier, takfot bord, underlag, Utlekting etterisolering tak 20 cm, Ny undertak, lekter, sløyfer, vindskier, takfotbord, gesimsbord, Ny vindski beslag, takfotbeslag, takrenner, gradrenner, Fuglsperre, mønebånd, takstige, snøfangere, Legging ny takstein, Montering pipe beslag, og luftpipe, Opprydding utkjøring avfall. Materialer- Dobbelkrum betong takstein sort, Tak underlag- sutak, sløyfer, lekter, imp., vindskier, imp., takfotbord, gesimsbord, Sort vindski beslag, takfot beslag, Leie av avfalls container 1stk Pipa og beslag sort med aluminium bue, luftpipe fra takstein leverandør, Sort takrenner, nedløp, tak stige, snøfangere, grad renner. Avehus ny kledning + isolasjon. Ble gjort i 2019: Klednings/etterisolerings arbeid- Etter vedlagt fremdrift etterisolere yttervegger. Isoleres hulrom 10 cm og 5 cm uttlekting. Liggende kledning – dobbeltfalls med mellomstrøk, male andre strøk. Beholdes pinteklosser og lister stil rund vinduer. Monteres bunn list, hjørne kasser. Avehus satt inn nye vinduer i 2019: Montering av vinduer etter vedlagt tilbud. Demontering av gammelt vinduer levering til gjenvinningstasjon Montering av ny vinduer, balkongdør Montering av innvendig lister og foring Montering av utvendig lister 16x98 gr., og pinteklosser Montering av ny utv. vannbrett imp., og vannbrett beslag, over og under Materialer inkludert Avehus etter isolerte grunn mur i 2019: Avrette sokkel Isolere 5cm XPS styrofoam Pusse sokkel – fiberpuss med netting, vindu vannbretter, tilslutninger Male sokkel – Jotun mur maling system Avehus ny veranda og platting i 2019: Veranda 18 kvm, standart terrassebord, stenge under med bord, tett terrasse Rekkverk av spilelekter Royal impregnert materialer, rund toppbord 14 m. Levegg av spilelekter Royal impregnert materialer, flat toppbord 3 m. Trapp ned til ny platting 9 trinn Platting 60 kvm standard terrassebord, fiberduk Skien varme senter oppgra. pipe og ny peisinnsats i 2019 rehabilitering av pipe og levering og montering av Rais 500:1. Gammel peisinnsats demonteres og deponeres. Peisen blir montert inn i eksisterende murt omramning og tilpasses med brannmurs plater som pusses. Satt inn stålpipe. Gammel garasje ble revet i 2022. Satt opp ny Igland garasje i 2022. Ble montert av Igland. Grøntbygg mars 2026: Vi har byttet ut lufte ventiler innvendig og utvendig i kjellerstue og tilstøtende rom. Rør gjennomgangen ble isolert og påsatt en lufte ventil som er kondens reduserende. Dette for å redusere faren for kondens.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble opplyst i forrige tilstandsrapport datert 23.08. 2018, at dette ble gjort i 2005. Står ikke hvilket firma som gjorde det.

---

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: Bjørbekk elektro i 2019: Ble gjennomført el-sjekk av . Det som ble på pekt der ble fikset slik at anlegget ble godkjent. Samme firma koblet fra 2 strøm målere til en strøm måler for hele huset. Foss elektro i 2019: Bad 9m2: • Varmekabel1150w styrt av gulvføler. • 2 stk. stikkontakt på side av speil • Opplegg av 1stk lyspunkt over speil styrt av bryter (lampe ikke medtatt). • Opplegg av 5 stk. led spot styrt av dimmer. • Opplegg tilviftepå bryter(Vifte ikke inkludert) • Bruke eks .kurs Vaskerom: • Opplegg for lys over vask på bryter • Stikk for VM på eks. kurs • Ekstra kurs for TT • Stikk v/vask • Varmekabel700w styrt av gulvføler. Elektro 4 gjorde dette i 2022: Belysning: • 3 stk. lampepunker utvendig på garasje. • 2 stk. lampunker i tak innvendig i garasje. • 1 stk. lamepunkt ved kjellerdør, hovedhus. • 1 stk. lampepunkt til eksisterende lampe i vinterhage. • Kunde leverer samtlige armaturer selv. Elektriker monterer disse på overnevnte punkter. • (Ingen belysning i sy-stue/garasjeloft.) Stikkontakter: • 3 stk. stikkontakter monteres åpent forlagt i garasje. En av dem er tiltenkt portåpner. • 1 stk. utestikk monteres ved hjørnet av garasjen. • 3 stk. stikkontakter på garasjeloft. 2 stk. plasseres over arbeidsbenk, 1 stk. v/gulv. • 2 stk. stikkontakter innendørs i vinterhage. 1 stikk plasseres ved skyvedør og 1 stikk v/overskap på minikjøkken. (Kan også benyttes til badstue) • 1 stk. utestikk monteres utvendig på vinterhage v/ skyvedør. Styring: • 2 stk. brytere i garasje for styring av lys inne og ute. Monteres ved dør. • Utebelysning styres via fotocelle som monteres utvendig på vest-vegg. • 1 stk. bryter for lys i vinterhage. • 1 stk. bryter v/kjellerdør, hovedhus. Underfordeling: • Benytter eksisterende kabel som ligger til garasje. • 3x16A sikring m/jordfeilbryter monteres i sikringsskap inne. (bytter eksisterende) • Levering og montering av 1 raders underfordeling i stål. Inneholder følgende: - 1 stk. 3x40A IS lastbryter - 2 stk. 16A jordfeilautomat for lys og stikk garasje + vinterhage (inkl. badstue) • Tilførsel til vinterhage trekkes fra fordeling i garasje. Opplegg av elbilllader iht. tilbud El-vis elektro i 2017: Gjorde strøm jobb i kjeller for forrige eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Bjørbekk elektro hadde el-sjekk 25.01.19. 1 og 2 etasje. Feil ble utbedret 18 mars 2019. Sluttkontroll dokumentasjon ligger i boligmappa Skagerak Energi 22.02.19. Sjekket kjeller. Ingen funn Ingen pågående saker pr idag.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4 i 2022 Montert Easee elbil lader i vår garasje. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

---

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: Ukjent firma i 2005 (står i tilstandsrapport datert 23.08.2018): Nye rør fra offentlig nett til husvegg

---

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

Eventuell kommentar: Forrige eier bygde om kjeller til hybel. Han søkte ikke kommunen. Vi har ikke leid ut denne, kun brukt den til privat bruk.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget drivhus på 15 kvm som egen innsats. Uisolert. Bygget sportsbod på 15 kvm som egen innsats. Tak, vegger og gulv er isolert med 10 cm isolasjon. Plastet og deretter Walls2paint på vegger, laminat på gulv og panel i tak. 2 plattinger som egen innsats. En foran sportsbod og den andre foran utedusj. pergola kombinert vedbod ved inngangsdør bygget som egen innsats. Isolert tak i garasje med 10 cm. Isolert vegger og tak i 2 etasje. 10 cm i vegger og 7 cm i tak. Plastet og deretter satt opp wall2paint på vegger og tak. Laminat på gulv.

---

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

Eventuell kommentar: Totalrenovert bad i 1 og 2 etasje i 2019. Vi har aldri hatt noen feil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipa ble totalt renovert i 2019 av Skien varmesenter, og fått godkjenning av Skien kommune 17.04.19. Hatt feiing og kontroll av feievesenet etter dette, og alt ok. Aldri opplevd problemer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tatt i 2005 i følge tidligere rapporter.

---

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: Noe skeive gulv i gang og soverom i 2 etasje, samt noe skjev heter i gulv på stue i 1 etasje.

---

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: Får inn noen skrukke troll i kjeller.

---

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?

Ja

Beskriv: Varmekabler i utvendig trapp ble koblet fra grunnet jordfeil ved el sjekk før renovering. Vi har ikke prøvde å koble dette på igjen. stue vegg mot varanda høyere side (hvor høy levegg er) har 10 cm mindre isolasjon enn de andre veggene i huset. Dette pga åpningen til veranda dør. portstolper, vi har aldri hatt fungerende lys i port stolpene, og vet ikke hvor strøm ledningen ligger. Dette er ikke sjekket opp ved el kontroll. Opplevd fukt/litt oppkomme av vann i garasjegulv/såle langsiden mot drivhuset ved kraftig regn over flere dager. Forsvinner igjen. stort vindu i stuen mot Porsgrunn, skygge etter håndmerker på høyere side i vindu, synlig når det kommer dugg på utsiden av vindu. Selv om vinduet er vasket mange ganger. Knust flis over grunnvannspumpe ved kjøkken i kjeller.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport bolig. 23.08.2018 av Takstforum Telemark As, Jørn T Hansen Tilstandsrapport bolig. tatt 11.03.2025 av Honesta Takst AS, Ronny Nelson

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bolig. 23.08.2018 av Takstforum Telemark As, Jørn T Hansen Tilstandsrapport bolig. tatt 11.03.2025 av Honesta Takst AS, Ronny Nelson

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

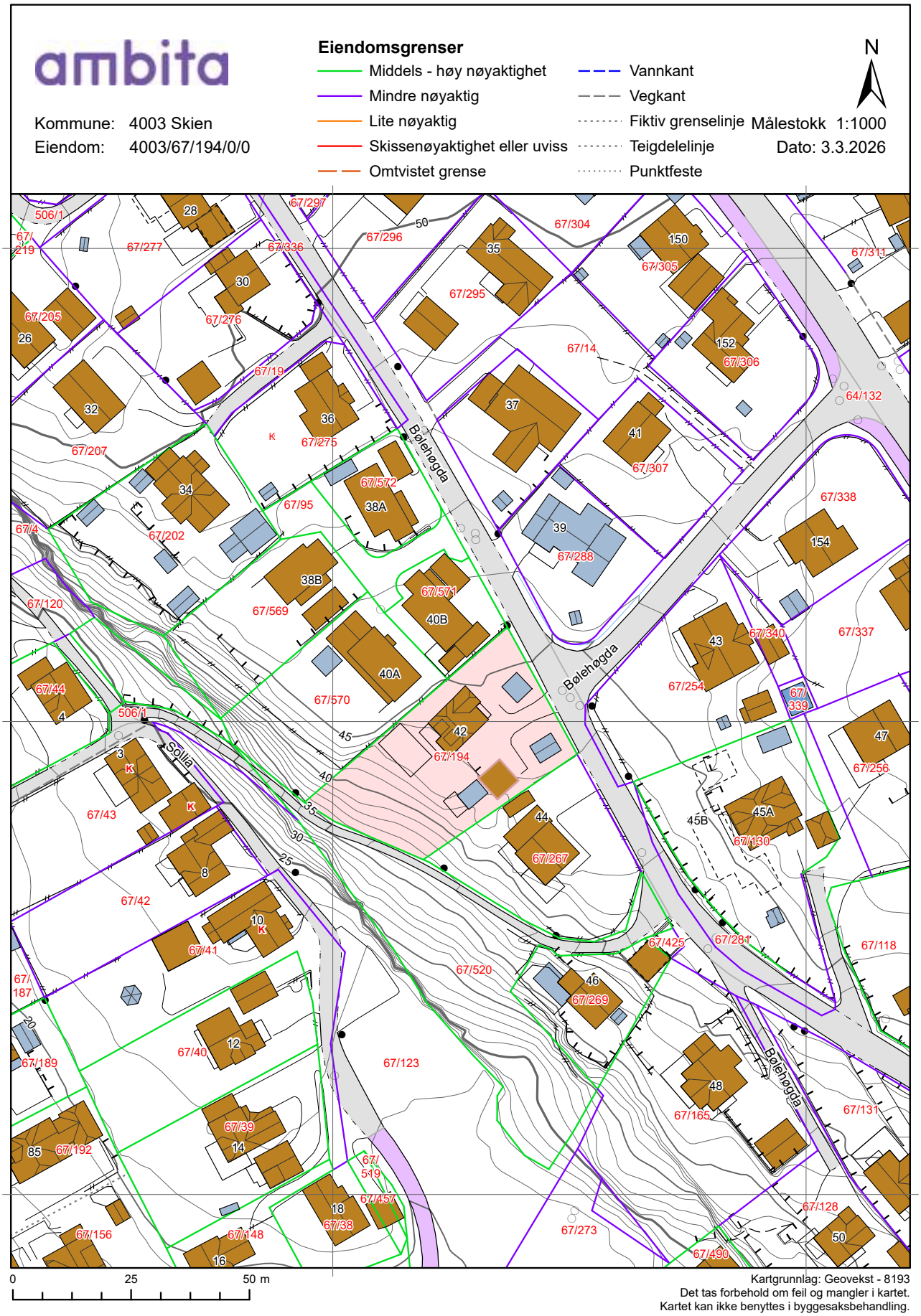
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0251/25


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/67/194/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026
Bølehøgda
Sollia
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

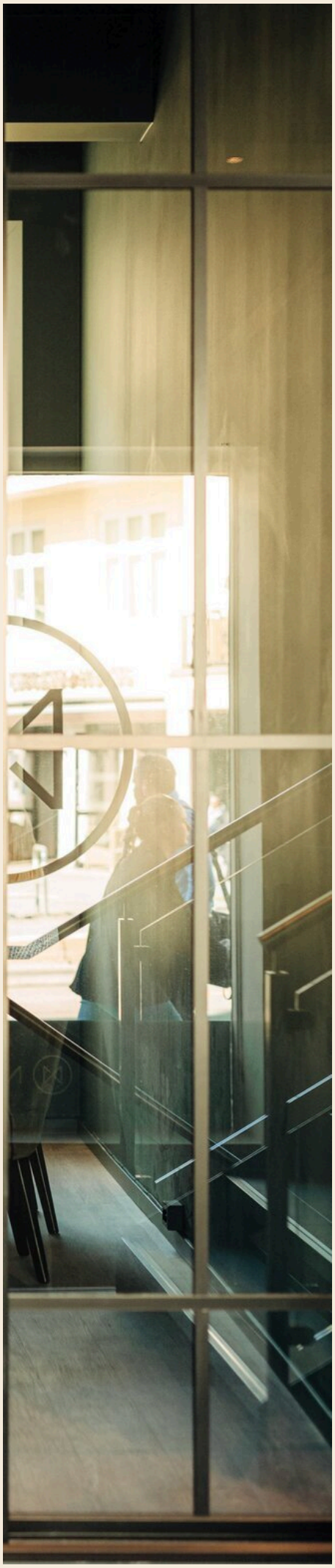


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

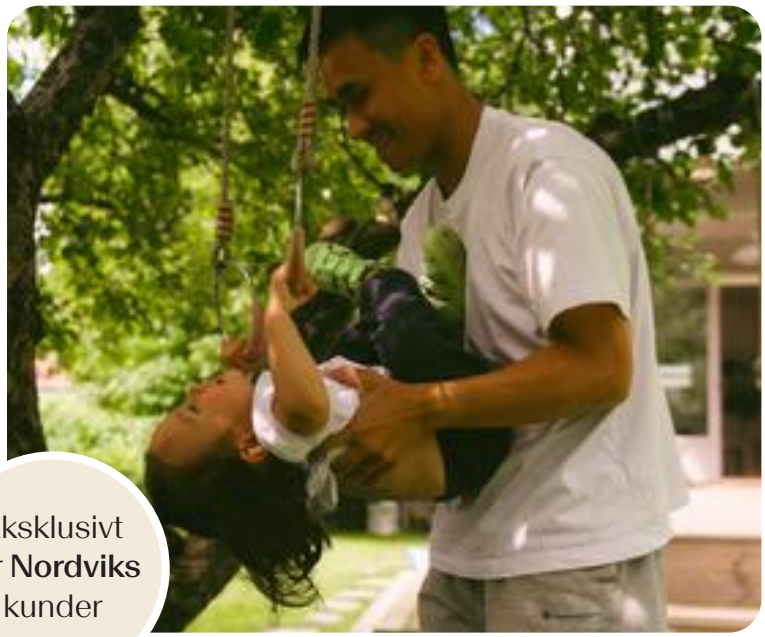


Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0251/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bølehøgda 42 3746 SKIEN
Matrikkel: Gnr 67, bnr 194 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

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



Jonas Pettersen

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

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