NORDVIK

Heikleivvegen 8

4 soverom | 236 kvm | Enebolig



Velkommen til

Heikleivvegen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
47	Om boligen
56	Tilstandsrapport
87	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
98	Nabolagsprofil
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.02.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og innholdsrik familiebolig med hybel. Vesentlig påkostet 2017-2025. Flott, solrik tomt. Populært boligområde!

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**150 130,-**
Totalpris	**6 100 130,-**
BRA-i	**236 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et godt etablert og trivelig boligområde på Gulset. Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Nærområdet byr blant annet på bademuligheter og flotte turområder. Tomten er meget pent opparbeidet og beplantet, med hyggelige, solrike terrasser og skjermet grøntareal. Denne innholdsrike og lekre familieboligen er vesentlig påkostet 2017-2025 og fremstår som særdeles innbydende og gjennomført. I boligens underetasje er det etablert hybel/utleie del av egen bolig, med intern tilgang samt egen inngang. Det er gode og praktiske romløsninger i alle etasjer. Garasje. Velkommen til Visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm



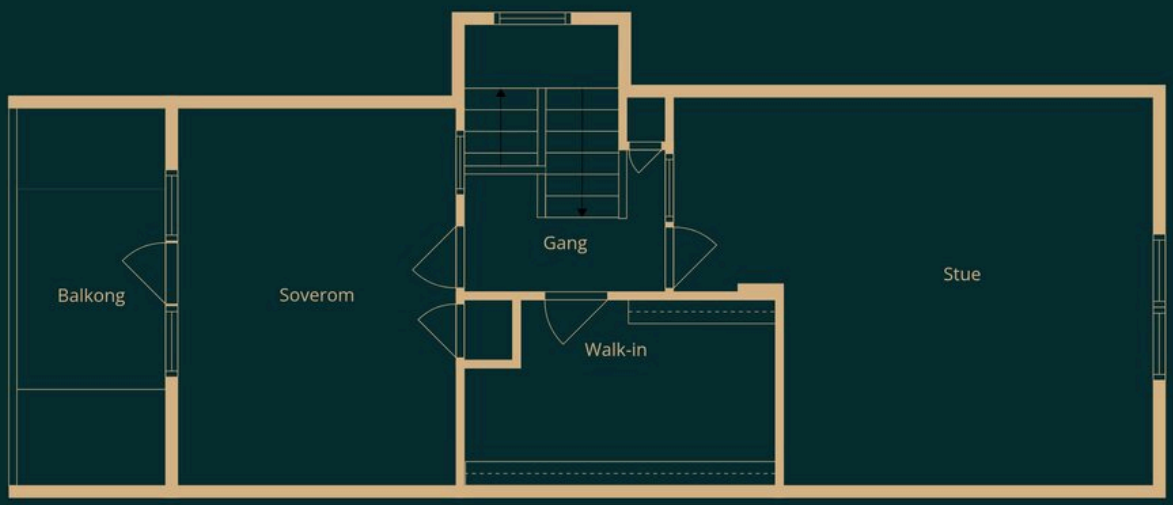
2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

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



3. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK


















































AEG
7000 SERIES | LAVAMAT
ProSteam Technology 1-8kg




























8

























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
24-0239/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Heikleivvegen 8, 3744 SKIEN
Gnr 2, bnr 1001 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Anne-Kathrine Fossmo

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 100 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 119 830,- (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
1986

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 236 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 256 kvm
TBA: 62 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 90 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bodrom
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entrè, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom og rom med servant
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 62 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, garderoberom, stue/soverom og soverom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm.
Total BRA: 20 kvm.

Innhold
1. Etasje: Entrè, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom og rom med servant
2. Etasje: Gang, stue/soverom og soverom
Kjeller: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom og bodrom

Garasje.

Standard
Denne familieboligen fremstår som særdeles innholdsrik og har en god planløsning gjennom tre romslige etasjer. Boligen egner seg meget godt for barnefamilien med praktisk og velfungerende logistikk. Det er utført flere oppgraderinger og påkostninger de seneste årene og boligen holder en gjennomgående høy standard. Hybel i underetasjen har egen inngang og genererer gode og skattefri inntekter på kr 10.000,- pr. mnd.

Fra hyggelig overbygget inngangsparti kommer man inn til en romslig entrè/hall med skyvedørsgarderobe. Fra hallen er det videre adkomst til stue og kjøkken, samt soverom, bad og vaskerom. Her har man alle nødvendige fasiliteter i boligens hovedetasje.

Fra entrè/hall kommer man inn til lun og innbydende stue/spisestue, i vinkel. Stuen har flott romløsning, med naturlig sone for sofagruppe og sittegruppe. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkken og det er god plass til stort langbord. Fra stuen er det utgang til veranda mot øst, som strekker seg videre mot sydvest. Fra spisestuen er det utgang til delvis overbygget veranda, med plass til sittegruppe. Her kan man nyte gode solforhold i rolige omgivelser. Stuen er innredet med moderne peisovn og varmepumpe som sørger for en hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Fra spisestuen er det åpen løsning til lekkert og tidsriktig kjøkken.

Kjøkken har inngang både fra entrè og spisestuen. Stilren og tidsriktig kjøkkeninnredning, ny i 2018, med hvite slette fronter og laminert benkeplate. Det er svært god oppbevaringsplass i over- og underskap, og rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Integrerte hvitevarer som medfølger: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Et godt og sosialt kjøkken som må oppleves!

Denne flotte boligen har et meget delikat baderom og separat vaskerom. Baderommet er renovert i 2019, med lekre fliser på vegger og gulv, som gir et moderne og stilrent uttrykk. Stor baderomsinnredning med skuffer og overliggende dobbel servant. Tilhørende spesialtilpasset speil med belysning. Romslig dusjnisje med glassvegg og innmurt badekar. Vegghengt toalett. Her får man virkelig spafølelsen! Praktisk vaskerom oppgradert i 2019, med opplegg for vaskemaskin og innredning med skap.

Det er totalt 4 gode soverom i boligen - som er fordelt med 3 soverom i boligens hoveddel og 1 soverom i hybel. Hovedsoverom i 1. etasje har god plass til dobbeltseng og er innredet med plassbygget garderobeskap og gulvstående garderobeskap. Begge soverommene i 2.etasje er store, gode ungdomsrom med plass til dobbeltseng, skrivebord og sofa. Ett av soverommene har utgang til balkong. Det andre soverommet er i dag innredet til tv-stue, som er et praktisk rom for barnefamilien. I 2. etasje er det et funksjonelt garderoberom/walk in closet.

I boligens kjelleretasje er det flere boder med svært gode lagringsmuligheter, som tilhører boligens hoveddel. Resterende del av kjeller er innredet til hybel.

Det ble etablert hybel i boligens kjelleretasje i 2024. Hybelen har egen inngang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. Stuen har god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Pen kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Integrert platetopp og komfyr. Det er avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin og vaskemaskin under benkeplate. God plass til spisebord. Varmepumpe på vegg gir engod varme til leiligheten. Bad har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant. Tilhørende speil med belysning. Dusjgarnityr på vegg og gulvstående toalett. Det er etablert egen uteplass til hybelen i bakkant av garasjen.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass. Det er installert strømkabel for å kunne monterer el-lader.

Modernisering og påkostninger
2017: Utvending maling av hele huset, samt skifte av noe kledning på sørvegg.
2017: Renovering av hele 2. etasje, inkl. nye vinduer i TV-stue og i trappehus.
2017: Renovering soverom m. nytt vindu.
2017: Bad underetasje.
2017: Ny inngangsdør underetasje.
2017: Montert varmepumpe hovedetasje
2018: Renovering av stue med ny skyvedør/vindu.
2018: Nytt kjøkken, oppgradering av strømtilførsel.
2018: Innredning av bod i underetasje (isolert og kledd).
2018: Ny peis i stue.
2018: Nye terrassemarkiser og markise ved kjøkkenvindu.
2019: Nytt sikringsskap med automatsikringer (Elektro 4).
2019: Renovering av underetasje til kontorer, inkl. nye vinduer.
2019: Montering av varmepumpe underetasje.
2019: Nytt bad og omgjøring av gammelt bad til vaskerom.
2020: Nytt gjerde rundt tomta.
2020: Nye terrasser rundt huse.
2021: Renovering av tidligere vaskerom til oppbevaring/kjøkkenrom
2021: Nye terrasser
2021: Oppgradering av hage, ny belegningsstein, pusset lecamur inngangsparti underetasje, maling av grunnmur.
2022: Pergola og terrasse
2022: Terrasse bakside, utekjøkken
2024: Innredning av leilighet, godkjenning og ferdigstillelse.
2024: Nytt rekkverk ved utvendig trapp og ved trapp til leilighet.
2024: Levegg mellom hagedel til hovedhus og leilighet
2025: Opparbeidet hagedel til leilighet
2025: Ny hovedstoppekran vann
2025: Nye avtrekksvifter begge bad
2025: Nye servantbatterier bad i hovedetasje
2017-2025: Oppgradering av el- anlegg i forbindelse med øvrig renovering

Huset er også vasket hvert år, og malt etter behov i de påfølgende år.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Elektro 4 Rørgutta AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeidet er gjort forskriftsmessig på alle måter, ferdigstilt i 2019 (bilde dokumentasjon finnes).

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

Ja, både faglært og ufaglært. Elektro 4 Rørgutta AS.
Egen innsats av venn som er pensjonert snekker samt snekkerkyndig huseier. Flislegging av venn som er pensjonert murer/flislegger

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Ny peis av venn som er pensjonert murer/flislegger Terrasser, noen nye vinduer, fasade/nye rekkverk og pergola av venn som er pensjonert snekker samt snekkerkyndig huseier.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Elektro 4 og Telerør Elektro i perioden 2018-2025. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Ikke annet enn ved de endringene som er gjort under renoveringsperioden 2018-2025. All dokumentasjon på dette i Boligmappa.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Det er lagt opp rør så det er klart til å installere.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Kun endringer i forhold til nytt bad i hovedetasje.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært. Rørgutta AS, Telerør Elektro
Innredning av leilighet i underetasje. Øvrig arbeid av venn som er pensjonert snekker og huseier. Arbeidet er godkjent av kommunen.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Gjennomført i 2025. Dokumenatsjon foreligger.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Leiligheten er en del av huset, med tilgang via dør mellom hoveddel og utleiedel.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Vegg mellom hoveddel og utleiedel er ikke lydisolert. Man kan høre stemmer hvis feks leietaker snakker høyt på andre siden av veggen. Man kan også høre når det går vann i rørene til leilighetens bad. Varmepumpen som er installert i leiligheten er like over vifte/komfyr. Det anbefales at viften på varmepunpen skrus av ved matlaging, for at viften over komfyr skal kunne fange opp matos. Hvis ikke så kan matlukt kjennes i vaskerom i hoveddel.

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

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

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Tommy Heggekroken

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Enebolig oppført på ringmur av lettklinkeblokker med kjeller og yttervegger av bindingsverk kledd med stående kledning. Saltak av prefabrikkerte takstoler tekket med betongtakstein. Vinduer hovedsaklig fra byggeår men noen vinduer og dører er byttet i 2018/19.

Antall TG 2 er 14 stykk og gjelder drenering, rom under terreng, vinduer og dører fra byggeår, yttervegg, taktekking, kjøkken i hybel, avløpsrør, vannledninger, varmepumpe, bad 1. etasje, overflater bad i hybel, membran/tettesjikt/sluk på bad i hybel, overflater på vaskerom og ventilasjon på vaskerom.

Antall TG 3 er 0.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengte skap i stue og i hall
- Øvrige lamper
- Kjøleskap, frittstående i ekstra kjøkken hovedetasje
- Skuffe/hylle matter i kjøkken og bad
- Løse bestikk og romdelere skuffer/skap i kjøkken og bad
- Lanterne på utevegg ved terrasse sør

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

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

Adgang til utleie
Hybelen i underetasjen er ikke selvstendig boenhet, men tilleggsdel til hoveddel. Dette fordi det er innvendig gjennomgang mellom hovedboligen og hybelen. Underetasjen er godkjent for beboelse/varig opphold, og kan da lovlig leies ut.

Definisjon (informasjon gitt fra Skien kommune):
En selvstendig boenhet skal ha alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), egen inngang og være fysisk adskilt(ingen innvendig tilganger).

En hybel kan også være en mindre del av en bolig som har en intern tilgang (trapp eller dør) med hovedenheten. Hybel er ikke definert i plan- og bygningsloven.

Både hybel og selvstendig boenhet kan leies ut så lenge arealene er godkjent til boligformål.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Det er montert varmepumpe i stue i 1. etasje og kjeller. Peis i stue.

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. 14 500 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 30 090,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, 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 14 685,- pr år.
- Alarm fra Sektor Alarm kr 492,- pr mnd pr. enhet (Alarm systemet er delt i to boenheter)
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 955,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 769 921,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 079 683,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 16763524

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 698 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en plan og skjermet tomt flott opparbeidet med en frodig hage som gir en hyggelig og privat atmosfære. Tomten er rikt beplantet med et variert utvalg av prydbusker, prydtrær, frukttrær og blomsterbed. I tomtegrenser er det oppført stakittgjerde og vegetasjon som skjermer godt for innsyn og utgjør en pen ramme rundt denne praktfulle eiendommen. Den store tomten gir et herskapelig preg og fremstår som særdeles barne- og hundevennlig, med god plass til lek og aktiviteter. Utenfor spisestuen, mot sydvest, er det en koselig, delvis overbygget veranda. Uteområdet strekker seg videre rundt husveggen, mot øst. Fra veranda er det nedgang til hageområdet. I boligens 2. etasje er det utgang til balkong. I den velstelte hagen er det etablert en koselig pergola med god plass til sittegruppe. Eiendommen har særdeles gode solforhold som kan nytes fra morgen til kveld, i avslappende og rolige omgivelser. Gårdsplass er belagt med stein og har gode parkeringsmuligheter. Denne vakre tomten må oppleves!

Adkomst
Fra Skien følger man Gulsetringen oppover og tar til

venstre opp Einaren/Meierkollen. Ta første vei til venstre, inn til Vestre Einaren, og hold til høyre. Følg vegen og ta til venstre inn på Heikleivvegen. Eiendommen ligger på vestre side. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Nordvik og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det ble utført radonmåling den 16.04.2025. Målingen viser at det er registrert 250-335 becquerel per kubikkmeter. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et godt etablert og trivelig boligområde på Gulset. Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Nærområdet byr blant annet på bademuligheter i Åletjern, Trytetjenn og Tvittingen, flotte turområder, ungdomsklubb m.m. Det en meget god og aktiv idrettsforening, Gulset IF, med aktiviteter som bla. håndball, fotball, ski, turn m.m. Dette er et flott og populært område med gangstier til alle fasiliteter. Boligen ligger rett ved vakre Gulsetmarka, med mange stier og flotte turområder. Vinterstid er det oppkjørt lysløype, hoppbakke (helårs) og akebakker. En kort kjøretur unna ligger Gulsetsenteret med flere butikker og tjenester. Gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager
Barnehager
Einaren barnehage 0.2 km
Kollmyr barnehage 0.6 km
Tiedemannsjordet barnehage 1 km

Skoler
Kollmyr skole 0.7 km
Oasen skole Grenland 1.1 km
Gulset ungdomsskole 1.2 km
Hjalmar Johansen vgs 4.5 km
Telemark Toppidrett 4.4 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 09.11.1986.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel (hybel), datert 04.02.2025.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring (loftsetasjen til soverom), datert 06.02.2026.

Skien kommune opplyser om følgende:
Garasjen fra 1987 er godkjent, men det er ikke søkt ferdigattest for den.
Forstøtningsmur mot veg godkjent som Melding om Arbeid i 1988.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kjeller stemmer med innsendte tegninger for søknad om bruksendring med unntak at kjøkken/stue som er merket med "Hobby" og Bod". Bruksendringen er godkjent av kommunen, på bakgrunn av godkjent rømningsvei og lysforhold.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Einaren", datert 08.09.1983, og er regulert til boliger.

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

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

09.08.1985 - Dokumentnr: 14272 - Bestemmelse om gjerde

Dette er skjøtet ved kjøp av tomten i 1985 av Skien kommune. Her ble det avtalt at ubebygd tomt kun kunne selges tilbake til selger. Dersom tomten ikke ble påbegynt innen ett år og fullført innen tre år, skulle tomten gå tilbake til selger. I de tilfellene der nabo har bygning i tomtegrensen, har naboen adgang til å benytte denne eiendommen for nødvendig ettersyn/reparasjoner/vedlikehold av bygningen. Eieren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 2/3 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Interiørveiledning av stylist Henriette i Interiørhjelpen kr. 0,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade, kveldsfoto, videovisning og plantegninger kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 134 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. februar 2026

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

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Heikleivvegen 8
3744 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1986
Hovedbygg BRA:	236 m^2
Hovedbygg BRA-i:	236 m^2
Sum alle bygg BRA:	256 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	236 m^2
Rapportdato:	28.1.2026 (Gyldig til 28.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	19	14	0	2

Supertakst

GNR: 2 BNR: 1001

Tommy Heggekroken
Takstingeniør
Skien Takst AS

tommy@skientakst.no
91814074

Heikleivvegen 8
3744 Skien

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39245

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

På grunn av enkelt punkter og ledningsstrekk anbefales det en el-kontroll for vurdere om eldre deler av anlegget bør skiftes ut.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 settes på grunn av alder og manglende fall fra grunnmur.
Rom under terreng	TG-2 settes på grunn av feil bruk av plast på vegger.
Vinduer og dører: Vinduer og dører fra byggeår	TG-2 er satt på grunn av alder og nedsatt tetthet.
Yttervegger	TG-2 settes på grunn av manglende lufting bak kledningen
Taktekking	TG-2 settes på grunn av oppnådd alder.
Kjøkken: Kjøkken i hybel	TG-2 settes på grunn av at det kun er ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Avløpsrør	TG2 settes på grunn av alder på deler av anlegget.
Vannledninger: Vannledninger fra byggeår	TG-2 er satt på grunn av oppnådd alder.
Varmesentral: Varmepumper	TG-2 settes på grunn av oppnådd alder.
Våtrom: Bad 1. etasje	TG-2 settes på grunn av høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist er inder 25 mm.
Våtrom: Bad i hybel. - Overflater	TG-2 settes uegnet materiale med trelist i våtsone.
Våtrom: Bad i hybel. - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes på grunn av oppbrukt levetid på vinylbelegg og uegnet løsning med taklast av treverk mot kasse i himling i våtsone.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG-2 settes på grunn lav for lite fall på gulv og en viss fare for at vann kan renne ut av rommet ved en vannlekkasje.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	TG-2 settes på grunn av at det kun er naturlig ventilering på vaskerommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad i hybel.	TGIU settes på grunn av manglende mulighet for tilfredsstillende undersøkelse.
Våtrom: Vaskerom	Unødvendig. Fra 2019 og ingen lekkasjer.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav	
Åpning mellom trinn er 15 cm og åpninger i rekkverk er 12 cm. Åpninger skal ikke være mer enn 10 cm men det er ikke krav til å oppgradere trappen til dagens forskrifter.	
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp	
Det er ikke rekkverk på terrasse og høyden er over 0,5 meter.	
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger	
Taket er over 27 grader og det er ikke montert snøfangere.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2026

Rapportdato
28.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Anne-Kathrine Fossmo**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Heggekroken**
Firma: **Skien Takst AS**
Tittel: **Takstingeniør**
Telefon: **91814074**
Epost: **tommy@skientakst.no**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3764 Skien**



Om bygningssakkyndig:
Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.

Informasjon om boligen

Adresse: **Heikleivvegen 8, 3744 Skien**

Kommunenr:	4003	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	1001	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1986**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført på ringmur av lettklinkeblokker med kjeller og yttervegger av bindingsverk kledd med stående kledning. Saltak av prefabrikkerte takstoler tekket med betongtakstein. Vinduer hovedsaklig fra byggeår men noen vinduer og dører er byttet i 2018/19.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	236	236	0	0	68
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	**256**	**236**	**20**	**0**	**68**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**104**	**104** Romfordeling: Entre, Kjøkken, Stue, spisestue, bad, vaskerom, rom med servant og soverom.	**0**	**0**	**62**
2. etasje	**42**	**42** Romfordeling: Gang m/trappStue/soveromm og soverom.	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**90**	**90** Romfordeling: Gang m/trapp, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe/bod og 2 boder.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**236**	**236**	**0**	**0**	**68**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**20**	**0**	**20** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det er montert knotteplast på deler av grunnmuren.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur

Det er grunnmur med kjelleretasje av lettklinkeblokker på boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeår men det er grunnmursplast på deler av grunnmuren mens det stedvis ikke er synlig grunnmursplast.

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er stedvis montert grunnmursplast på utvendig grunnmur og grunnmur er ikke synlig der det er oppført terrasser. Dreneringen eller deler av dreneringen har brukt opp over halve levetiden sin. Det ble målt etter fukt i innforet vegg i kjeller uten å påvise fuktverdier som tilsier at det er svikt i dreneringen, men på grunn av alder er det påregnelig at grunnmuren vil trekke noe vann fra grunnen.
Selger opplyser at det er selvdrenerende masser rundt boligen og at grunnmur er montert på fjell. Dette kan føre til at vann kan trekke inn mellom grunnmur og fjell og er erfaringsmessig vanskelig å tette. Selger opplyser videre at det ikke har vært problemer med fukt i kjelleren i eiers eie.
Det er stedvis flatt terreng rundt boligen samt en grop ved kjellervindu mot garasje som vann vil trekke ned i terrenget ved grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør sørges for tilstrekkelig fall fra grunnmur.
Kjelleren bør overvåkes over tid og tiltak med drenering kan ikke utelukkes i fremtiden.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Det er grunnmur av lettklinkeblokker på boligen.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det ble ikke påvist sprekker som har betydning for grunnmurens bæreevne men det bemerkes at grunnmur er ikke synlig innvendig og ved terrasser utvendig. Erfaringsmessig har grunnmurer av denne type og alder lite sprekker og er stabile. Selger opplyser at grunnmuren er nylig malt utvendig.

6.3 Rom under terreng



Det ble målt fuktverdier opp mot 17% i veggen.

Type rom under terreng	Innredet

Det er etablert hybel i kjelleretasjen med innforet vegger kledd med malte plater og panel. Gulv er i følge selger foret opp og isolert. Hybelen inneholder gang, stue/kjøkken, soverom, bad og garderobe/bod.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det ble etablert hybel i 2024, men kledning på yttervegger er fra byggeår.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det ble boret hull i vegg på soverom mot yttervegg og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk. Det ble målt 16-17% vektprosent i treverket som er like under verdiene hvor sopp og råteskader utvikler seg. Observasjoner utvendig viser at det mulig er gjort tiltak med drenering da det er montert knotteplast på deler av grunnmuren. Ved måling flere steder kan målinger være høyere enn på stedet det ble målt befaringsdagen.
Det er benyttet dampsperre (plast) bak panel/plater noe som var en vanlig måte i 1986. Dette er ikke i henhold til dagens byggemåte og kan føre til at fuktighet i veggen ikke blir luftet ut da det er terreng på utsiden av grunnmuren.
Det ble ikke påvist synlig tegn til fukt på plater/panel og rommene ser ut til å fungere greit, men på grunn av bruk av plast innvendig på vegg og avvik på fuktsikring utvendig kan ikke skader utelukkes der hvor det ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke påvist forhold som indikerer at det er behov for umiddelbare tiltak men om veggene en gang ønskes å skiftes må plast fjernes før det monteres ny veggkledning.

6.4 Balkong, terrasse, platting





Type	Terrasse
Terrasser, inngangsparti med bjelkelag og terrassegulv av impregnert treverk fra 2022. Balkong i 2. etasje av impregnert treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble bygget/bygget om i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Terrassene fremstår uten tegn til råte eller betydelige skjevheter.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og dører fra byggeår





Enkel terrassedør i 1. etasje.

Beskrivelse	
Det er hovedsaklig trekarmvinduer med 2-lags glass og enkle balkongdører i 1. og 2. etasje med 2-lags glass fra byggeår i boligen. Det er byttet noen vinduer og ytterdører og disse er omtalt i eget punkt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduene fremstår hele og uten råteskader. Det ble ikke påvist punkterte glass men dette kan være vanskelig å oppdage på grunn av lysforhold. Punkteringer kan derfor ikke utelukkes. Vinduene har brukt opp over halve levetiden sin på isolerglass og pakninger er harde og tetthet er nedsatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke påvist behov for umiddelbare tiltak men vinduene har brukt opp sin forventede brukstid på 40 år og må påregnes å skiftes ut i tiden som kommer.	



Enkel terrassedør i 2. etasje.

6.6 Vinduer og dører: Nyere vinduer og dører





Beskrivelse
Dettet punktet gjelder 2 vinduer i soverom, kjellervinduer, vindu i trapp og skyvebalkongdør og hovedytterkør.. Vinduene er fra 2017 med 3-lags glass og balkongdøren er fra 2018 med 3-lags glass. Ytterdør uten glass fra 2017.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene ble byttet i 2017 og balkongdøren ble byttet i 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduene fremstår uten skader og er fagmessig montert.	

6.7 Yttervegger





Det er ikke luftespalte bak kledningen.

Type fasade	Stående kledning

Det yttervegger av bindingsverk isolert med byggeårets standard og kledd med stående paneler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at noe kledning ble byttet på sørvegg samt at hele huset ble malt i 2017. Selger opplyser videre at huset har blitt vasket hvert år og malt etter behov påfølgende år.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og det ble ikke påvist betydelig råte og selger opplyser at fasadene har blitt jevnlig vedlikeholdt i senere år.
Det er ikke etablert luftespalte bak kledningen som fører til at fuktighet ikke blir luftet ut og som igjen kan føre til sopp og råteskader. Dette var en vanlig byggemåte på byggetidspunktet og det er ikke tegn på at kledningen har tatt skade av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke påvist behov for umiddelbare tiltak men det må påregnes jevnlig vedlikehold og stedvis utskiftninger i fremtiden.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra	Via stige

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Det er pipe av lettkinker og pipen er helseslått over tak.
Det ble ikke påvist avvik på pipen.

6.9 Takkonstruksjon og loft





Luftespalte opp til kaldtloft over hanebjelke.



Lufting i gesims.



Det ble målt 17% fuktighet i treverk på kneløft.

Type takkonstruksjon	Saltak

Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler med undertak av trefiberplater (Sutak) som er tekket med betongtakstein.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Konstruksjonen er innredet med luker ut i knevegger hvor det er kaldloft, samt kaldtloft over hanebjelker. Det er ikke etablert luke for inspeksjon til loft over hanebjelker. (Rett himling)
Ved inspeksjon i knivegger er det god lufting fra gesims og det er etablert luftespalte opp til loft over hanebjelke. Lufting av konstruksjonen er ivaretatt.
Det ble målt med fuktindikator med pigg i treverk på kneloftet og det ble målt 17% fuktighet i treverket. Dette er opp i mot verdiene hvor sopp og råteskader kan utvikle seg men fuktigheten skyldes trolig fuktig luft utenfra da det er god gjennomtrekk i gesims.

6.10 Taktekking





Type takkonstruksjon	Saltak

Taket er tekket med betongtakstein over sløyfer og steinlekter og det er undertak av trefiberplater (Sutak). Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeår.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeår.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket var delvis snøbelagt befaringsdagen og det er var ikke mulig å kontrollere om det er knuste stein. Det er ikke opplyst om lekkasjer og det som er synlig fremstår i god stand.
Takstein og undertak har brukt opp over halve levetiden sin på 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å jevnlig inspisere taket spesielt ved snøsmelting for å spare undertak for vanninntrenging. Jevnlig vask og impregnering vil forlenge levetiden.

6.11 Kjøkken: Hovedkjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er kjøkkeninnredning fra 2018 med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler. Det er montert komfyrvakt over kokesone men det er ikke montert vannsoppersystem i kjøkkenbenk. Dette anbefales for å forebygge vannskader. Kjøkkenet fremstår uten skader og har normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk på kjøkkenet.







Komfyrvakt.



Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.

6.12 Kjøkken: Kjøkken i hybel





Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er nyere kjøkkeninnredning av type med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har plass for frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.
Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler. Det er montert komfyrvakt over kokesone men det er ikke montert vannsoppersystem i kjøkkenbenk. Dette anbefales for å forebygge vannskader.
Det ble ikke påvist skader utover normal bruksslittasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det er mekanisk avtrekk med kullfilter op kjøkkenet.
Avtrekket fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales hvis mulig å etablere avtrekk med avtrekk ut av kjøkkenet.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Boligen stemmer med opprinnelige tegninger i 1. etasje og rominndeling i 2. etasje er ikke tegnet inn og merket som "Disp. loftrom for senere innredning".
Kjeller stemmer med innsendte tegninger for søknad om bruksendring med unntak at Kjøkken/stue er merket med "Hobby" og Bod". Bruksendringen er godkjent av kommunen.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest på bygget fra byggeår datert 09.09.1986 og det foreligger ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 04.02.2025. Dette gjelder hybel/leilighet i kjeller.

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

Åpning mellom trinn er 15 cm og åpninger i rekkverk er 12 cm. Åpninger skal ikke være mer enn 10 cm men det er ikke krav til å oppgradere trappen til dagens forskrifter.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er ikke rekkverk på terrasse og høyden er over 0,5 meter.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Taket er over 27 grader og det er ikke montert snøfangere.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Det er montert stige for feier på taket.	

6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast i boligen.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør på bad er byttet i forbindelse med renovering av badet i 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er av plast og er hovedsakelig fra byggeår, men avløpsrør er byttet i forbindelse med etablering av bad i 1. etasje i 2019.
Ved enkle tester og visuelle observasjoner utført på befaringsdagen er avløpssystemet vurdert til å fungere med dagens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Vannledninger: Vannledninger fra byggeår



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er byttet vannrør i forbindelse med etablering av bad i 1. etasje i 2019, samt at det er i følge selger nye rør til leilighet i kjeller. Dette er omtalt i eget punkt.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran er plassert ved varmtvannstank i kjeller og er i følge selger ny. Rørene har oppnådd en alder på 40 år og har brukt opp over halve levetiden sin.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer og anlegget fremstår velfungerende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Vannledninger: Nyere vannledninger.



Nye rør i himling i kott med varmtvannsbereder tilkoblet eldre kobberrør.

Type anlegg	Rør i rør system

Det er vannledninger av plast og rør i rørsystem. Dette gjelder bad i 1. etasje og i følge selger hybel i 1. etasje. Det er noe usikkerhet på omfang og hvor mye av rørene som er byttet men det er fremlagt bilder av nye rør på bad og det er observert nye vannrør i tak i bod til varmtvannsbereder.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør på bad og hybel er i følge selger fra 2019.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei



Nye rør på bad i 1. etasje.

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det ble ikke påvist ufagmessig utførelse eller avvik på anlegget.

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er etablert nye sikringer i 2019 samt at det har blitt gjort betydelige arbeider i forbindelse med etablering av nytt bad, oppgradering av kjøkken oh hybel i kjeller i 2019. I følge selger er anlegget delvis renovert i perioden 2018-2025.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det er lastet opp samsvarserklæringer i Boligmappa på opplyste arbeider.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei



Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Anlegget fremstår godt vedlikeholdt og anlegget er betydelig oppgradert i senere år. Det er lastet opp samsvarserklæringer på opplyste arbeider i boligens Boligmappe.
Det ble ikke påvist synlige avvik men deler av anlegget har brukt opp over halve eller hele levetiden sin.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Grunnen til anbefalt el-kontroll er at noen komponenter og ledningsstrkk har brukt opp over halve eller hele sin forventede levetid.



Eldre stikkontakt.

6.18 Varmesentral: Varmepumper



Varmepumpe i kjeller.

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumper med innedel plassert i stue i 1. etasje og kjøkken i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe i kjeller er fra 2018 og varmepumpe i stue i 1. etasje har ukjent alder.

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser at det har vært service på varmepumpene hvert år.



Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Varmepumpene er i daglig bruk og fungerer som tiltenkt men har brukt opp over halve levetiden sin. Service er ivaretatt.
Forventet levetid på varmepumper er 12-15 år.

Varmepumpe i 1. etasje.

6.19 Varmtvannsbereder





Berederen er plassert i rom med sluk.

Plassering bereder	
Varmtvannsberederen er plassert i kott i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Berederen er plassert i rom med sluk og det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på berederen.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er ventilering via spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilering anses som tilstrekkelig men det kan med fordel monteres spalteventiler i vindu for å optimalisere ventilasjonen.

6.21 Våtrom: Bad 1. etasje









Hakk i flis.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulv og vegger og takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er etablert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fliser og fuger fremstår uten skader foruten et lite hakk i flis midt på gulvet. Det ble målt 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Dørterskel er ikke heiset opp og høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til slukrist er under 25 mm som er krav i TEK17.
Det er fallforhold ca 1:50 80 cm ut fra sluk som er innenfor krav.
Overflatene fungerer med nevnte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å heise dør og etablere tett oppkant på minimum 15 mmunder dørterskel for å danne en flomkant.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er sluk i dusj og sluk under badekar.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei



Det er synlig tettesjikt i sluk.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er 2 sluk på badet. Ett luk i dusj og ett sluk under badekar. Det er synlig tettesjikt i slukets klemring i dusj og det ble ikke påvist avvik på utførelse av tettesjiktet.



Sluk under badekar.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er innebygget badekar, servantskap med 2 servanter og veggmontert toalett på badet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er etablert avrenning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne ut i vegg på vaskerom.
Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.



Avrenning fra innebygget sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk på badet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk ut av badet.
Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det ble boret hull fra gang inn mot våtrommets våtsone og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i veggen.

Dokumentasjon



Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet men selger har bilder fra utførelse og arbeidene er utført av Telerør AS.



Det ble ikke påvist unormal fukt i vegg mot våtsone.

6.22 Våtrom: Bad i hybel.



Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er venylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble i følge selger montert baderomsplater på vegger i 2024 samt at vinylbelegg ble malt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei





Trelist og ukjent utførelse mot kasse i tak i våtsonen.



Sluk og vinylbelegg fra byggeår.

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er benyttet sokkelskinne mot gulv med tilhørende fuge mellom skinne og baderomsplate og baderomsplatene er montert med tilstrekkelig avstand fra gulv. Det er ikke benyttet hjørnelist av aluminium opp mot kasse i våtsone og det er ukjent om det er tettet bak taklist.
Det ble målt 60 mm fall fra topp gulv ved dør til topp slukrist og belegget er ført opp på dørterskel 60 mm.
Fallforhold på gulv og høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist er godt innenfor krav.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør påses at det er tettet i hjørnet bak trelist i våtsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk fra byggeår på badet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vinylbelegg er fra byggeår og har brukt opp sin levetid. Selv om belegget er malt med våtromsmaling kan ikke tettesjiktet anses som tett. Det ble ikke påvist avvik på utførelse i sluk men slukløsningen har brukt opp sin levetid.
Tettesjikt på vegger er våtromsplater. Det er ukjent utførelse bak taklast i våtsone og løsningen kan ikke garanteres tett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å bytte gulvbelegg på badet samt å kontrolere og eventuelt utbedre tetting mot kasse i himling i våtsonen.
Det bør monteres dusjkabinett på badet før det eventuelt ønskes å skifte gulvbelegg på badet. Overflatene vil fungere med tett dusjkabinett som fører avløpsvann direkte i sluk.

Sanitærutstyr







Beskrivelse
Det er servantskap, gulvmontert toalett og åpen dusj på badet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i himling på badet.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det ble boret hull fra soverom mot våtsone men det var murvegg på innsiden av panel. Måling i veggen er derfor ikke mulig. Det ble gjort fuktsøk på gulv og veggplater i våtsone og det ble ikke målt fukt i gulv ved sluk. Det var noe utslag på vegg i plateskjøt men dette kan være på grunn av sjulte vannrør og metall i veggene. Det er ikke tegn til vannskader på baderomsplatene hvor det ga utslag på fuktmåler.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei



6.23 Våtrom: Vaskerom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på gulv og malte plater på vegger og takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble renovert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det ble målt 8 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Dette er under anbefalt og det vil være en viss fare for at vann kan renne ut av rommet ved en større vannlekkasje. Dør er ikke heiset opp og det er derfor under 25 mm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist. Det er derfor viktig at det påses at sluk er åpent.
Det ble ikke ikke påvist sprekker i fliser men noe opprekking i platesjøter på vegg ble påvist.

Sprekk i plateskjøt.



Synlig tettesjikt i sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å heise dør og etablere tett oppkant under dørterskel slik at høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist blir minimum 25 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk på vaskerommet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Det ble påvist klemt tettesjikt i slukets klemring og det ble ikke påvist feil ved utførelsen.
Det er ikke tettesjikt på vegg men det er ikke våtsone på vegger og veggene er trolig behandlet med våtromsmaling.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det ble ikke påvist avvik på opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig ventilering på vaskerommet.

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Det er kun ventilering gjennom lufteventil i himling.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk i rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Dette er et vaskerom og det er kun våtsone på gulv. Rommet har ikke vært utsatt for vannsøl etter renovering i 2019.
Det ble gjort fuktsøk på gulv og rundt sluk uten å påvise fuktvariabler.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Innvendige overflater

Beskrivelse

Det er hovedsaklig laminat eller parkett på gulv og malte plate, tapet og panel på vegger. I himling er det malte plater og takess.

Oppsummering **TG-1**

Overflatene fremstår godt vedlikeholdt og har normal bruksslitasje.

6.25 Garasje



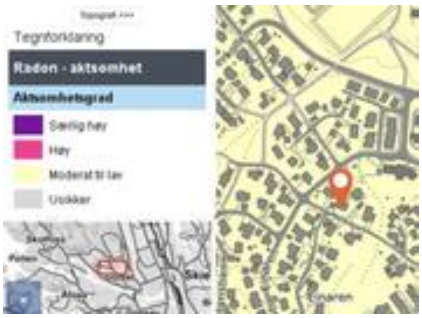


Takverk av prefabrikkerte takstoler.

Beskrivelse

Enkel garasje trolig fra byggeår med bindingsverk av tre kledd med stående panel og takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler tekket med rupanel, papp og betongtakstein. Elektrisk kjøreport.
Det ble ikke påvist betydelige skader men på grunn av alder på kledning og taktekking vil det være naturlig med jevnlig vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer.
Taktekking har brukt opp over halve levetiden sin.

6.26 Radon



Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen og bygget er ikke utført med radonsperre da dette kom med byggeforskriftene i 2010.
Radonaktsomhet i området er "Moderat til lav".

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fossmo, Anne-Kathrine	9578-5999-4-1315677	2026-01-12 14:34:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
24-0239/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heikleivvegen 8, 3744 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Anne-Kathrine Fossmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mars 2017

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: 16763524
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4 Rørgutta AS

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Arbeidet er gjort forskriftsmessig på alle måter, ferdigstilt i 2019 (bilde dokumentasjon finnes)

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4 Rørgutta AS Egen innsats av venn som er pensjonert snekker samt snekkerkyndig huseier. Flislegging av venn som er pensjonert murer/flislegger

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peis av venn som er pensjonert murer/flislegger Terrasser, noen nye vinduer, fasade/nye rekkverk og pergola av venn som er pensjonert snekker samt snekkerkyndig huseier

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4 og Telerør Elektro i perioden 2018-2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn ved de endringene som er gjort under renoveringsperioden 2018-2025. All dokumentasjon på dette i Boligmappa

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt opp rør så det er klart til å installere

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun endringer i forhold til nytt bad i hovedetasje

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørgutta AS, Telerør Elektro Innredning av leilighet i underetasje. Øvrig arbeid av venn som er pensjonert snekker og huseier.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført i 2025. Dokumenatsjon foreligger

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er en del av huset, med tilgang via dør mellom hoveddel og utleiedel.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vegg mellom hoveddel og utleiedel er ikke lydisolert. Man kan høre stemmer hvis feks leietaker snakker høyt på andre siden av veggen. Man kan også høre når det går vann i rørene til leilighetens bad. Varmepumpen som er installert i leiligheten er like over vifte/komfyr. Det anbefales at viften på varmepunpen skrus av ved matlaging, for at viften over komfyr skal kunne fange opp matos. Hvis ikke så kan matlukt kjennes i vaskerom i hoveddel.

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: 24-0239/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fossmo, Anne-Kathrine	**2026-01-12**

Identifikasjon

bankID Fossmo, Anne-Kathrine

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

ambita

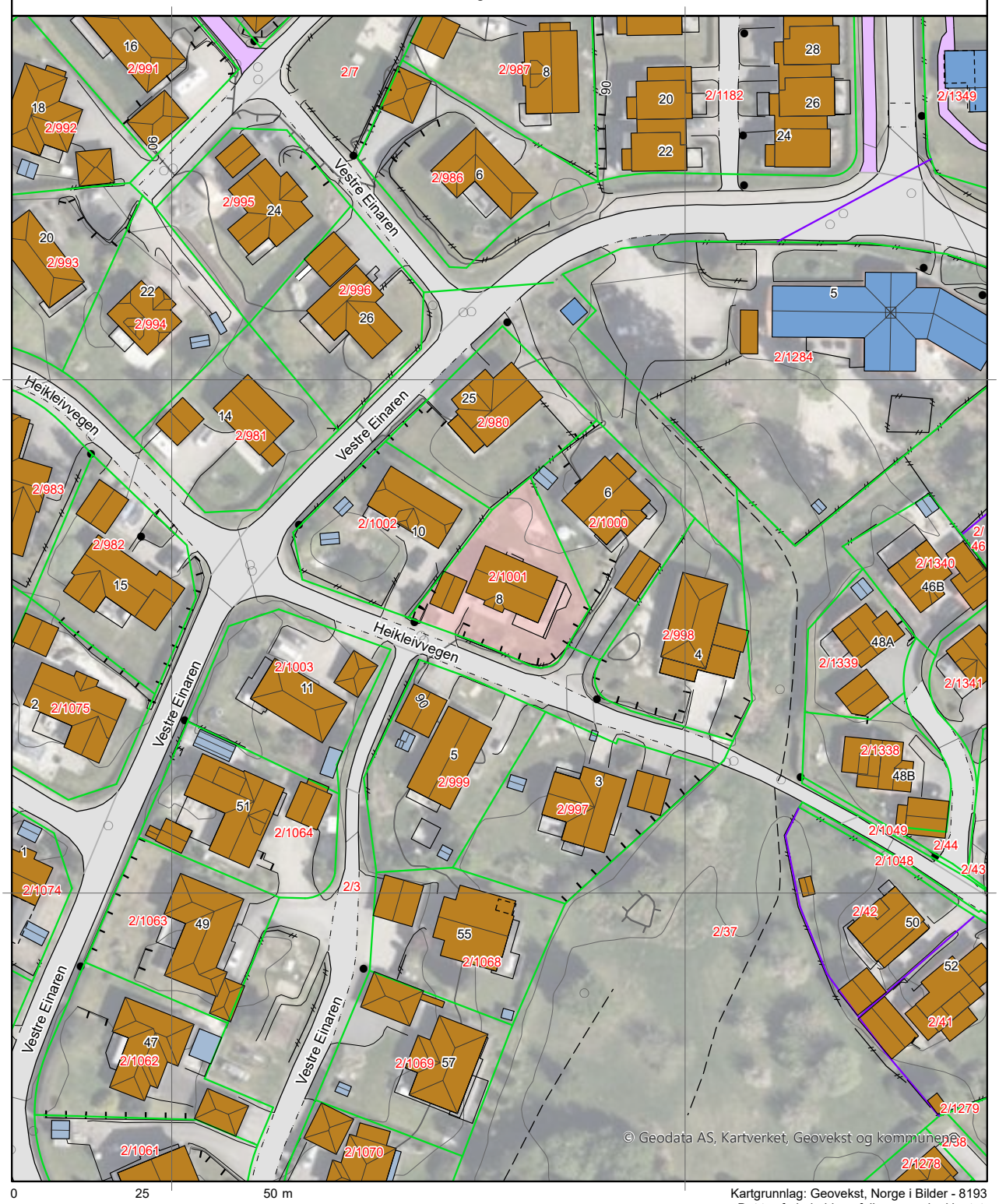
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/1001/0/0

Eiendomsgrenser

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

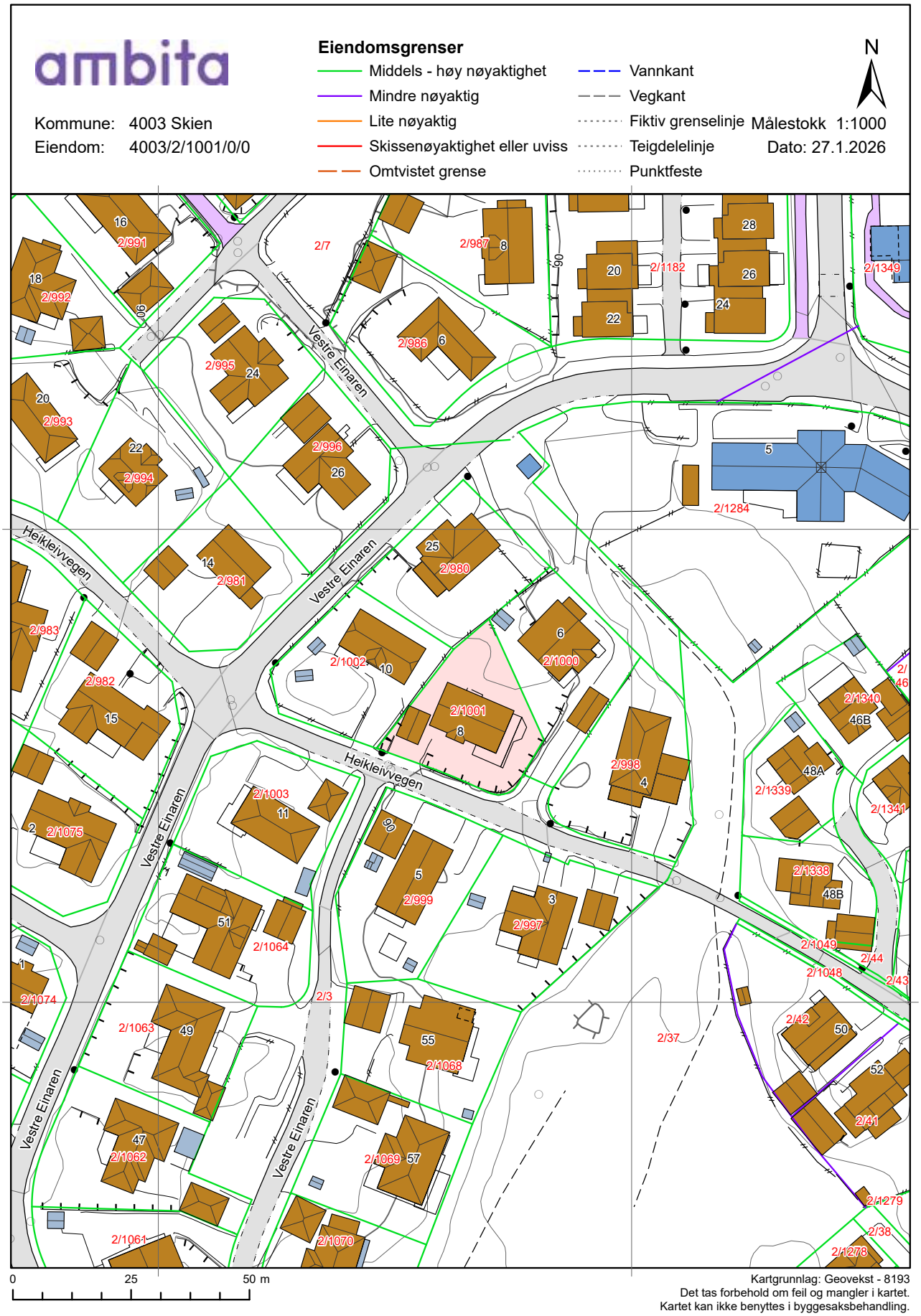
N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.1.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/1001/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 27.1.2026
Vestre Einaren
Heikleivvegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Heikleivvegen 8

Nabolaget Einaren/Heikleiv - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kollmyr skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 95 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.) 288 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 4.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 4.4 km

Offentlig transport

Einaren Linje M1, M1N, P10	6 min 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min

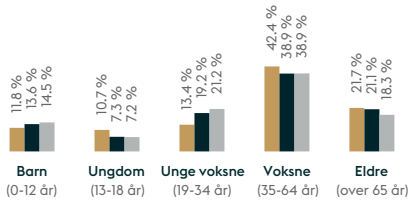
Barnehager

Einaren barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.6 km
Tiedemannsjordet barnehage (1-... 43 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Gulset	15 min
Coop Extra Gulset	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Einaren/Heikleiv	765	313
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Einaren barnehage - ballbane	2 min
Gulset idrettspark	4 min
SKY Fitness Gulsethallen	8 min
SKY Fitness Skien	8 min

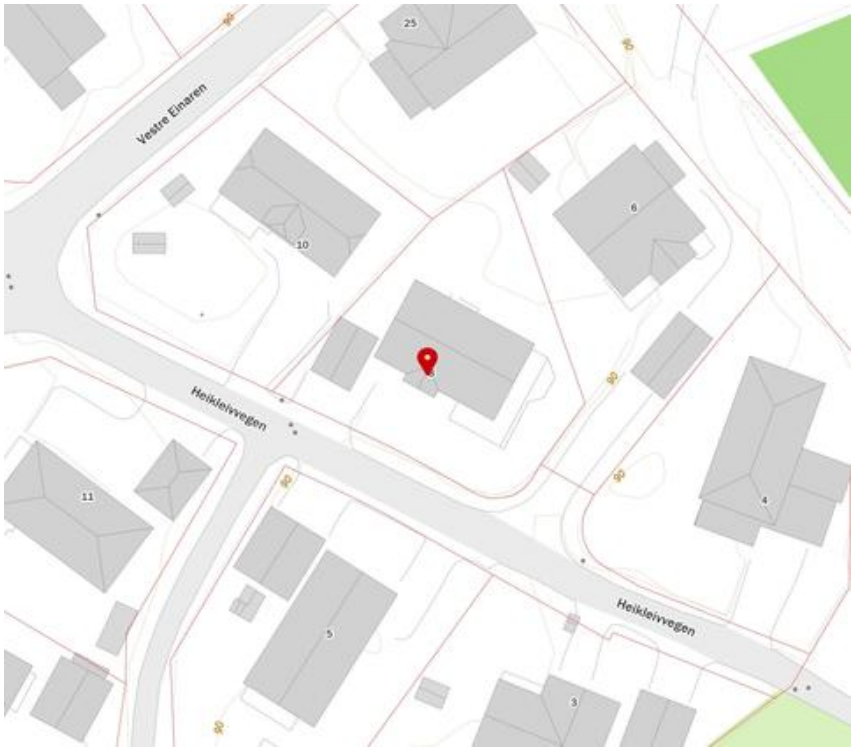
«Sentral beliggenhet, nærhet til utmark og friområder Kort vei til sentrum, skole, svømmehall og fotballbane. Høyt og fritt, gode solforhold.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 95/100



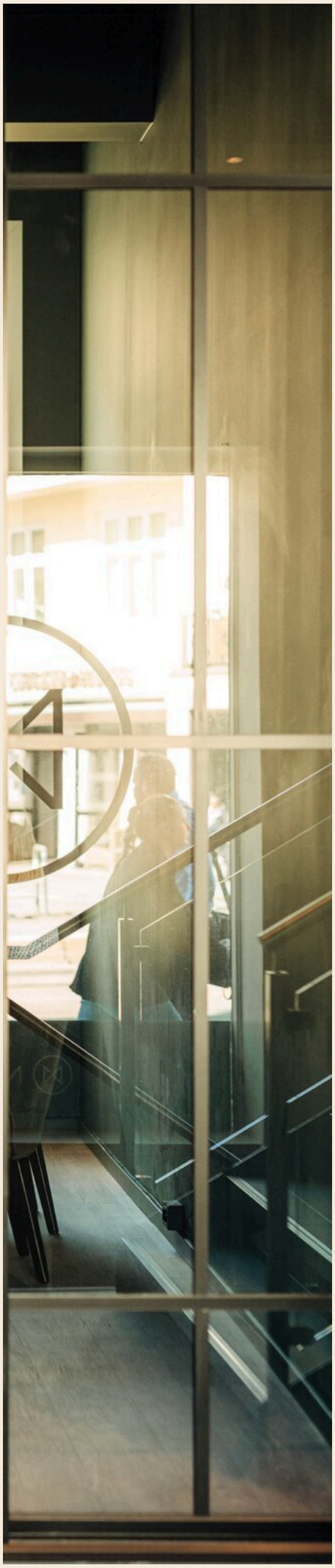
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

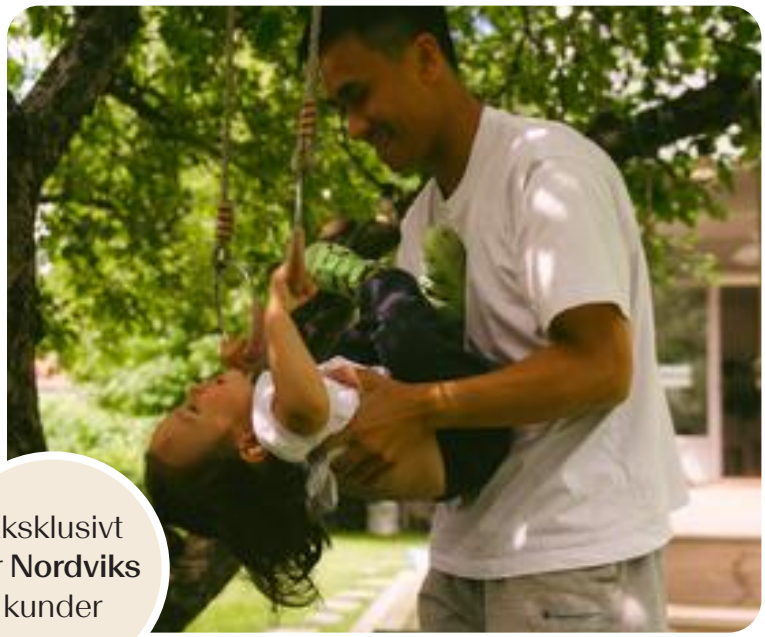


Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0239/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heikleivvegen 8 3744 SKIEN
Matrikkel: Gnr 2, bnr 1001 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

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