NORDVIK

Katteberget 13

5 soverom | 199 kvm | Enebolig

Velkommen til

Katteberget 13

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Bilder
33 Om boligen
42 Nabolagsprofil
43 Egenerklæringsskjema
48 Vedlegg
84 Andre vedlegg
93 Kontaktinfo
96 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99 Forbrukerinformasjon om budgivning
100 Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.10.2026

Nøkkelinformasjon



Familiebolig med 5 soverom og integrert dbl. garasje! Solrikt og usjenert i "ytterste rekke". Svært barnevennlig nabolag

Prisantydning	**6 450 000,-**
Omkostninger	**162 340,-**
Totalpris	**6 612 340,-**
BRA-i	**199 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Området rundt Katteberget omtales av mange som den mest attraktive delen av Venstøp. Her bor man skjermet for trafikken i Venstøphøgda, og barna kan gå bomveien i Svendsjordet for å komme til skolen. Barnevennlige omgivelser og lekekamerater i alle aldre.

Høydepunkter:

- Inneholder bl.a. 5 soverom (ett på hovedplan, og fire i 2. etasje).
- Vestvendt og usjenert hage som er pent opparbeidet. Fin terrasse som er delvis overbygget, og her er det sen kveldssol.
- Integrert fullisolert dobbel garasje. Her går man tørrskodd mellom bolig og garasje. God lagringsplass på loft over garasjen.
- Romslig og fint kjøkken med god skap- og benkeplass. Spiseplass til mange.
- Pent bad med plass til både badekar og dusj. Toalett og vaskerom på hovedplan.
- God parkering i asfaltert gårdsplass

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 137 kvm
Total BRA: 137 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm




13




































































13






Husqvarna













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0328/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Katteberget 13, 3721 SKIEN
Gnr 8, bnr 304 / Gnr 8, bnr 336 (ideell andel 2/62) / Gnr 8, bnr 337 (ideell andel 2/62) / Gnr 8, bnr 338 (ideell andel 2/62) i Skien kommune

Selger
Terje Berge

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
161 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 612 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 632 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2001

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 199 kvm
Totalt BRA: 199 kvm
TBA: 6770 kvm

Beskrivelse:

Enebolig med dobbel garasje
1. etasje:
BRA-i: 137 kvm.
Total BRA: 137 kvm.
TBA: 6700 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 70 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. TBA omfatter arealer av terrasser, balkonger, overbygde inngangspartier og markterrasser som er tilknyttet boligen.

Boligen har følgende utearealer:
Overbygget inngangsparti: Ca. 8 m². Vestvendt terrasse: Ca. 59 m², hvorav ca. 17 m² er overbygget med tak og skjermet med skyvedører i glass mot vest.

Innhold
1. etasje: Entré, toalettrom, hall, stue, kontor/trimrom/soverom, spisestue og kjøkken, vaskerom, teknisk rom. Dobbel garasje.
2. etasje: Gang, 4 soverom, baderom og vaskerom.

Standard
Dette er en klassisk familiebolig over 2 etasjer med dobbel garasje. Boligen er gjennomført og innbydende bolig med god planløsning i begge etasjer.

Fra hyggelig gårdsrom og overbygd inngangsparti kommer man inn til entré med toalettrom på høyre hånd. Videre kommer man inn til romslig hall, med fliser og varme i gulv. Det er godt med oppbevaringsplass i praktisk skyvedørsgarderobe.

Koselig stue med god plass til sofagruppe og øvrige møbler. Vedovn med glassfelt i stuen sørger for god oppvarming av denne boligen. Fra stuen er det utgang til solrik og vestvendt terrasse med overbygd utestue. Fra stuen er det også adkomst til kontor/trimrom. Dette rommet kan benyttes som boligens 5. soverom om ønskelig.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i blå utførelse og laminert benkeplate. Innredningen er L-formet, og har rikelig med oppbevaringsplass i dype skuffer, underskap, høyskap og overskap til tak. Det er også rikelig med arbeidsplass på dette kjøkkenet. Store vinduer gir fint med lys inn i dette rommet. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap medfølger. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til praktisk vaskerom.

Vaskerommet er romslig, med fliser og varme i gulv. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredning underskap, skuffer og overskap. Laminert benkeplate med nedfelt metallkum. Fra vaskerommet er det videre adkomst til teknisk rom og til garasjen.

Baderommet i 2. etasje er et romslig og pent baderom, med fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderommet har dusjkabinett, badekar og gulvstående toalett. Baderomsinnredning med underskap og skuffer med heldekkende servant. Overhengende speil med integrert belysning. Det er også oppbevaringsplass i sideskap.

Det er 4 gode soverom i boligens 2. etasje. Hovedsoverommet er innbydende og romslig, med god plass til dobbeltseng og inneholder praktisk skyvedørsgarderobe. Fra hovedsoverommet er det utgang til vestvendt altan. De øvrige soverommene er også romslige og har god plass til brede senger, nattbord og kontor/leksepult. Det er garderobeskap på 3 av 4 soverom.

For øvrig er det god oppbevaringsplass i knekott på soverommene, loft over garasje og i dobbel garasje.

Parkering
Parkering i romslig steinsatt gårdsplass og i dobbel tilbygget garasje.

Modernisering og påkostninger
Nymalt utvendig, nymalt innvendig, utebod, garasjeporter.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.
- Det er svart nei på alle punkter i skjemaet.
- Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Stor og velholdt enebolig over to etasjer, oppført på støpt betongplate mot grunn, med yttervegger av bindingsverk og halvvalmet saltakkonstruksjon, tekket med betongtakstein. Boligen har en tilknyttet dobbelgarasje med romslig lagringsareal over garasjen. Lagringsarealet har adkomst via utvendig trapp. Innvendig fremstår boligen med moderne overflater og gjennomgående godt vedlikehold. Det er ikke registrert eller opplyst om kjente feil eller funksjonssvikt, ved boligens tekniske installasjoner.

Tilstandsgradene er fastsatt med utgangspunkt i avhendingslova, forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC. Vurderingene tar hensyn til bygningens alder, konstruksjoner, tekniske utførelse og relevante forskriftskrav. Avvik kan blant annet være knyttet til forskjeller mellom kravene på oppføringstidspunktet og dagens byggtekniske forskrift (TEK17), samt forhold vedrørende personsikkerhet.

Energikilder og oppvarming
- Vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av hovedsoverommet i 2. etasje.
- Vedovn montert i stuen, som supplerende og alternativ varmekilde.

Utvendig:
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, med undertak av takpapp, sløyfer og steinlekter. Nedløp og renner av pulverlakkert stål, sort farge fra byggeår.

Taket er en halvvalmet takkonstruksjon, oppført med A-takstoler i tre og gradsperrer. Undertaket består av sutakplater, og det er kaldloft. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser. Takvindu/overlys med 2-lags glass, plassert i innvendig trapp. Besiktiget fra trapp og over tak. Det er ytterdør i treverk med innfelt 2-lags glass, samt dør til vaskerom i malt tre, hvor døren er utstyrt med kodelås. To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser til terrasse mot vest fra stue. Terrassedør fra vaskerom ut til hagen med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser. Balkongdør i 2. etasje til balkong mot vest, plassert på hovedsoverom. Døren har 2-lags isolerglass med utvendige sprosser.

Det er en luftebalkong på understøttende konstruksjon. Terrasse på terreng. Terrassen er oppført med bærende bjelkekonstruksjoner av tre, understøttet av fundamenter mot grunn. Gulvet består av impregnerte terrassebord som er overflatebehandlet. Utvendig trapp i tre til garasjeloft. Romslig dobbelgarasje i direkte tilknytning til boligen, med innvendig adkomst via dør fra vaskerommet.

Innvendig:
Gulv i boligen har parkett og vannbåren varme, unntatt hovedsoverommet i 2. etasje. Det er fliser på bad, vaskerom, entré med trapp, vindfang og toalett. I garasjen er det støpt betonggulv, overflatebehandlet med epoxy eller tilsvarende. Vegger i 2. etasje består av malte plater og malt panel. Badet har fliser på veggene. Himlingen består av himlingsplater (takess) og malt panel. Det er innfelte downlights på badet. Vegger i 1. etasje består av malt panel og malte, slette flater. Himlingene er utført med himlingsplater, malt panel og malt MDFpanel på stue. Det er innfelte downlights på deler av kjøkkenet, deler av stuen samt i entreen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Det er elementpipe, peisovn i stue og sotluke i stue i 1. etasje. Innvendig trapp er en lukket tretrapp med malte vanger og rekkverk, samt lakerte trinn av furu. Innvendige dører er malte fyllingsdører fra byggeår

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Ytterdører - garasje og balkongdør 2. etasje
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Innvendig > Overflater - gulv vaskerom
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i henhold til gjeldende forskrift, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekronen over kjøkken og soverom
- Vaskemaskin, tørketrommel, fryser

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

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

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

Energi og oppvarming

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

for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av hovedsoverommet i 2. etasje.
- Vedovn montert i stuen, som supplerende og alternativ varmekilde.
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. 20.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 231,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- eiendomsskatt
- vann
- avløp
- renovasjon
- feieravgift

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 6350,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1000,- pr mnd.
- Vedlikehold lekeplass kr 400,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 169 980,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 679 918,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 3643370

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 759 kvm (Eiertomt)
Flat og lettstelt eiendom, som er pent opparbeidet med stor og romslig steinsatt gårdsplass. Hageområde omkranser boligen og terrassen. Det er gode solforhold på vestvendt terrasse, og deler av terrassen er overbygd. Eiendommen ligger ytterst til pynten i dette boligfeltet. Prydhekk i tomtegrenser rammer denne eiendommen pent inn.

Med eiendommen medfølger det 3 mindre tomtearealer som er etablert som realsameier, gnr/bnr 8/336-337-338. Gnr/bnr 8/338 er etablert som en lekeplass, og eier plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealet. Det betales kr. 400,. pr år for vedlikehold av lekeplassen.

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man Mælagata oppover og tar til høyre mot Venstøp. Deretter tar man første til venstre inn Venstøphøgda og følger vegen rett frem. Ta etter hvert til venstre, inn Katteberget, deretter første til venstre igjen, og følg vegen til enden. Du får eiendommen inn gaten til høyre, eiendommen ligger rett frem. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne flotte familieboligen har en meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet, innerst blindvei, i landlige omgivelser på Venstøp, ca. 3 km nord for Skien sentrum. Eiendommen ligger i ytterste rekke uten eiendommer foran seg. Fra tomten og uteplasser er det særdeles gode solforhold og vakker utsikt mot naturskjønne omgivelser og gårdslandskap mot vest. Det er kort gangavstand til Venstøp barneskole, barnehage, Fossum idrettsanlegg

og bussforbindelser. Skolebuss for skolebarn til Gjerpen ungdomsskole. Området har flere fritidstilbud å by på som bla. flotte turområder, idrettsanlegg, ridemuligheter, skiløyper, golfbane og treningssenter.

Skoler og barnehager
Barnehager
Venstøp barnehage 0.6 km
Tufte barnehage 1.9 km
Limi naturbarnehage 2.2 km

Skoler
Venstøp barneskole 0.8 km (skolekrets)
Gjerpen ungdomsskole 4.1 km (skolekrets)
Mæla ungdomsskole 4.3 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole 4.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 4.9 km
Skien videregående skole 6.5 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 11.12.2001.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i reguleringsplanen "Reguleringsplan for et område nord for Katteberget på Venstøphøgda" datert 27.09.2001 er regulert til:
- boliger

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel, datert 14.11.2024, er avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Gul sone iht. T1442

Selger opplyser om at det er planlagt arbeid med gang og sykkelsti på Hoppestadveien.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Det må signeres egenerklæring vedr konsesjonsfrihet, da de eiendommene som er realsameie er ubebygde arealer.

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

Eiendommen har en ideell andel på 1/38 i et fellesareal avsatt til lekeplass. Eier plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesarealet.

Det foreligger en tinglyst avtale om private felles vann-, overvanns- og avløpsledninger. Avtalen gir eier av gnr. 8, bnr. 304 rett til nødvendig drift, vedlikehold og reparasjon av ledningene som går over eiendommen, herunder utskifting av skadede eller bruddskadde rør. Arbeidet skal utføres hensynsfullt og med minst mulig skade og ulempe for eiendommen. Avtalen omfatter blant annet vannledning på 40 mm samt overvanns- og avløpsledninger på 110 mm.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. 64 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 800,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-

Samlet skal selger betale kr. 145 050,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

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

Megler 2
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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

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

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

Katteberget 13

Nabolaget Mæla/Venstøp - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre

Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 282 elever, 16 klasser	7 min 4.1 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	8 min 4.3 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	8 min 4.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 4.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	12 min 6.5 km

Offentlig transport

Venstøp skole Linje P6	10 min 0.9 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

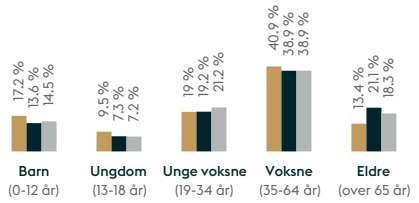
Barnehager

Venstøp barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Tufte barnehage (1-6 år) 20 barn	21 min 1.9 km
Limi naturbarnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Spar Rising	5 min
Kiwi Risingveien	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mæla/Venstøp	1 484	587
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Venstøp skole	8 min
Fossum Arena	18 min
Family Sports Club Sprek Friti...	8 min
SKY Fitness Skien	10 min

«Landlig men nært byen. Vakker natur, fine forhold for barn.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Terje Berge	9578-5995-4-18698	2026-10-12 08:49:21

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. okt. 2026

Oppdragsnummer
24-0328/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Katteberget 13, 3721 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Terje Berge

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2001

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, privat forsikring
Polisenummer: 3643370
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 24-0328/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Katteberget 13 , 3721 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 8, bnr. 304

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1259 **Eiendomsverdi ref nr:** JY1786

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Morten Saubrekka

HONESTA TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor og velholdt enebolig over to etasjer, oppført på støpt betongplate mot grunn, med yttervegger av bindingsverk og halvvalmet saltakkonstruksjon, tekket med betongtakstein. Boligen har en tilknyttet dobbelgarasje med romslig lagringsareal over garasjen. Lagringsarealet har adkomst via utvendig trapp.

Innvendig fremstår boligen med moderne overflater og gjennomgående godt vedlikehold. Det er ikke registrert eller opplyst om kjente feil eller funksjonssvikt, ved boligens tekniske installasjoner.

Tilstandsgradene er fastsatt med utgangspunkt i avhendingslova, forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC. Vurderingene tar hensyn til bygningens alder, konstruksjoner, tekniske utførelse og relevante forskriftskrav. Avvik kan blant annet være knyttet til forskjeller mellom kravene på oppføringstidspunktet og dagens byggtekniske forskrift (TEK17), samt forhold vedrørende personsikkerhet.

Energikilder og oppvarming
- Vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av hovedsoverommet i 2. etasje.
- Vedovn montert i stuen, som supplerende og alternativ varmekilde.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, med undertak av takpapp, sløyfer og steinlekter.
Nedløp og renner av pulverlakkert stål, sort farge fra byggeår.
Taket er en halvvalmet takkonstruksjon, oppført med A-takstoler i tre og gradsperrer. Undertaket består av sutakplater, og det er kaldloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser.
Takvindu/overlys med 2-lags glass, plassert i innvendig trapp. Besiktiget fra trapp og over tak.
Det er ytterdør i treverk med innfelt 2-lags glass, samt dør til vaskerom i malt tre, hvor døren er utstyrt med kodelås.
To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser til terrasse mot vest fra stue. Terrassedør fra vaskerom ut til hagen med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser.
Balkongdør i 2. etasje til balkong mot vest, plassert på hovedsoverom. Døren har 2-lags isolerglass med utvendige sprosser.
Det er en luftebalkong på understøttende konstruksjon.
Terrasse på terreng. Terrassen er oppført med bærende bjelkekonstruksjoner av tre, understøttet av fundamenter mot grunn. Gulvet består av impregnerte terrassebord som er overflatebehandlet.
Utvendig trapp i tre til garasjeloft.
Romslig dobbelgarasje i direkte tilknytning til boligen, med innvendig adkomst via dør fra vaskerommet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i boligen har parkett og vannbåren varme, unntatt hovedsoverommet i 2. etasje. Det er fliser på bad, vaskerom, entré med trapp, vindfang og toalett. I garasjen er det støpt betonggulv, overflatebehandlet med epoxy eller tilsvarende.
Vegger i 2. etasje består av malte plater og malt panel. Badet har fliser på veggene. Himlingen består av himlingsplater (takess) og malt panel. Det er innfelte downlights på badet.
Vegger i 1. etasje består av malt panel og malte, slette flater. Himlingene er utført med himlingsplater, malt panel og malt MDF-panel på stue. Det er innfelte downlights på deler av kjøkkenet, deler av stuen samt i entreen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Det er elementpipe, peisovn i stue og sotluke i stue i 1. etasje.
Innvendig trapp er en lukket tretrapp med malte vanger og rekkverk, samt lakerte trinn av furu.
Innvendige dører er malte fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
- Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk, på 20 mm.
- Det er opplyst at våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men det mangler vanntett sjikt på vegger og overgang vegg gulv. Vaskerommet har plastsluk.
- Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Gjeldende byggeforskrift ved oppføring av våtrommet var teknisk forskrift 1997 - 2010.
Det foreligger ferdigattest og dokumentasjon på utførende foretak med godkjenning for utførelse og kontroll av membran, belegg og kledning i våtrom, tiltaksklasse 1.
Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon, som bilder eller beskrivelser, som bekrefter den faktiske utførelsen av tettesjiktet.

- Veggene er flislagte med fliser i formatet 20x25 cm. Himlingen består av himlingsplater (takess) på innvendig tak, med innfelte downlights.
- Baderommet har flislagt gulv (20x20 cm), vannbåren varme, og høyden mellom dør og sluk er flat. Gulvet har stedvis noe motfall mot sluk.
- Det er påført smøremembran på både vegg og gulv. Sluket er av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, badekar og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkett på gulv, malt panel på vegg samt malt panel med innfelte downlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat.

Beskrivelse av eiendommen

Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Platetopp og avtrekk er plassert sentralt i kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettet har fliser på gulvet med vannbåren gulvvarme som varmekilde, samt tapet på veggene.
Toalettet er innredet med servant med ettgrepsarmatur for regulering av vann, samt frittstående toalett.
Det er balansert avtrekk fra toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskap. Fordelerskap er plassert på teknisk rom. Stoppekran og vannmåler er plassert på teknisk rom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Boligen har balansert ventilasjonssystem, som gir god luftkvalitet og effektiv ventilering av rommene. Aggregatet er plassert på bod 2. etasje.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank i kombinasjon med oppvarming av vann til vannbåren varme. Varmtvannsberederen er plassert på teknisk rom.
Vannbårent anlegg med rør og fordeling av kretser, samt regulatorer for temperatur, er plassert på teknisk rom for 1. etasje og i bod i 2. etasje for kretser i 2. etasje. Vannbåren oppvarming skjer via varmekolbe/elektrisk i kombinasjon med varmtvannsbereder.
400V anlegg med sikringsskap plassert i teknisk rom.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.
Sentralstøvsuger plassert på teknisk rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det blir opplyst om at byggegrunnen består av komprimerte løsmasser.
Det er drenerende masser, med grusmasser, fra 2001.
Grunnmuren er oppført av isolerte grunnmurselementer, fundamentert på komprimerte løsmasser med underliggende grunnisolasjon.
Gulvet er utført som støpt betongplate på mark.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og striper med belegningsstein, med fall ut fra grunnmur.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2001 og er tilknyttet offentlig avløp, via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2001 og er tilknyttet offentlig vannforsyning, via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

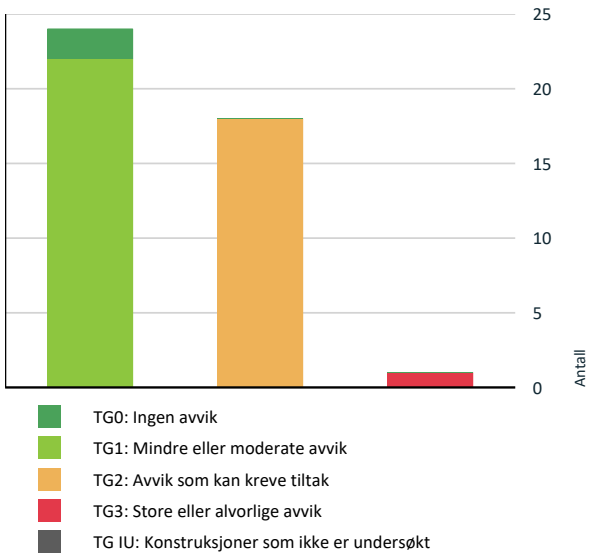
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er fremlagt 11.12.2001.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

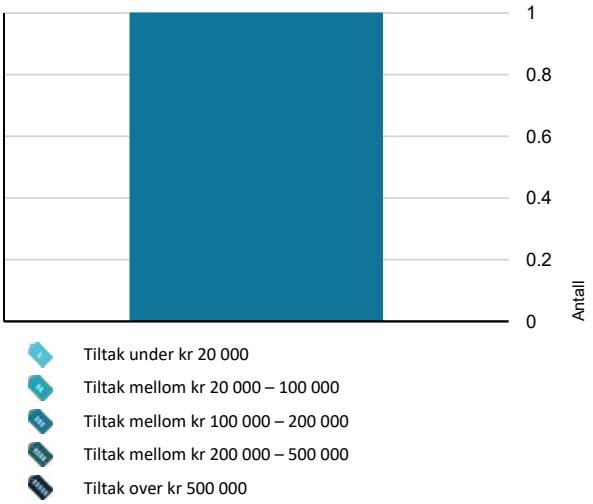
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Reguleringsmessige forhold er ikke fysisk kontrollert, men basert på tilgjengelig offentlig dokumentasjon. Tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstingeniør, men er hentet fra kommunens kartbase, Matrikkelen/Kartverket og øvrige offentlige kilder.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring. Relevante opplysninger som fremkommer av egenerklæringen, vil likevel bli vurdert og lagt til grunn i tilstandsrapporten når den blir lagt frem.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet oppholdsvær, perioder med sol. temperatur fra 9 til 16 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist vanntetting mellom det støpte gulvet og sluket ved besiktigelse i sluket.
Membran/tettesjikt eller slukmansjett skal være klemt under klemring og være lett synlig, noe som ikke er tilfelle her.
Det er registrert forhold som gir grunn til å stille spørsmål ved det vanntette sjiktets utførelse og tettefunksjon.

Ved kontroll av sluket ble det ikke påvist tilfredsstillende tilslutning mellom gulvets tettesjikt og sluket. Overgangen mellom gulv og vegger er utført med gulvlister av tre mot malte veggplater. Det er ingen synlige tegn til at membranen er ført opp fra gulvet og videre opp på veggene.

På bakgrunn av de observerte forholdene anses det som usikkert om våtrommets tettesjikt har tilfredsstillende funksjon, ved lekkasje eller oppstuving av vann.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning, i forhold til kravene i forskrift på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist noe mose på taktekking på skyggesiden mot nordøst.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

På grunn av observert begrenset deformering/falsutslag, samt at renner og nedløp har passert halve sin forventede brukstid, settes angitt tilstandsgrad.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i undertaksplatene. Ved fuktmåling i taksperrene, ved fuktmerkene i undertaket av sutakplater, ble det ikke registrert unormale forhold. Forholdene på tilgjengelige steder var tørre på befaringsdagen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er observert liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Utvendig > Ytterdører - garasje og balkongdør 2. etasje Gå til side

Dørbladet til lageret over garasjen har noe svelleskader ned mot terskelen.
Balkongdøren har merker etter tidligere innfesting av utvendig solskjerming, samt gjennomgående hull i karm. Dørene er utsatt for værslitasje.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist svekkelser, værslitasje eller elde i tettesjiktet. Dette innebærer at de delene som skal hindre vanninntrengning mellom bjelkelaget til underliggende terrasse, har reduserte eller svekkede egenskaper.

Oppgradering av tettesjiktet bør påregnes innen kort tid.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det registreres nedsatt fiberkvalitet i kledning og vannbrett, samt på tilstøtende kledningsbord under vindu mot sør på levegg. Det er også noe værslitasje på vinduskarmen.
Terrassegulvet er værslitt og har stedvis noen sprekker. Dette er normale symptomer for terrassegulv med en alder på 25 år.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold i tiden fremover for å forlenge brukstiden.

Innvendig > Overflater - gulv vaskerom Gå til side

Det er registrert tegn til mindre setninger eller bevegelser i gulvkonstruksjonen på vaskerommet, i form av sprekkdannelse i gulvflis foran dør til garasje og i flisfuge foran inngangsdør.

Ifølge eier oppsto sprekkdannelsene i løpet av det første året etter at bygget ble oppført. Det er ikke registrert merkbare endringer eller videre utvikling av forholdene i ettertid.
Det er registrert lokal slitasje og manglende fugemasse mellom enkelte gulvfliser sentralt i entréen ved trappen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Mangler merking av rør kurser i fordelerskap.

Det anbefales å merke alle kurser i fordelerskapet for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder over 15 år, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert at deler av gulvet fremstår som flatt, med lokalt fall kun rundt sluket. Dette medfører risiko for at vann på gulvet ikke alltid vil ledes direkte til sluk, noe som kan øke faren for vannskader dersom det oppstår lekkasje eller vannansamling på gulvet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.). Denne løsningen eller valg av byggemateriale anses som uegnet for plasseringen.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i flisfuger i våtsonen ved badekar i horisontal retning. Under vinduet og ned mot gulvet er det også sprekker i flisfuger i vertikal retning.

Badets alder tilsier at det nærmer seg behov for oppgradering av tettesjiktet.

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

Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
Gulvet har stedvis motfall mot sluk, noe som medfører risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke vil ledes til sluk. Dette kan øke faren for fuktskader utenfor slukområdet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer i vegg under servant, noe som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsone ved eventuell lekkasje.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i henhold til gjeldende forskrift, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade. Gå til side

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, med undertak av takpapp, sløyfer og steinlekter. Taket er besiktiget fra takflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe mose på taktekking på skyggesiden mot nordøst.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mosen bør fjernes for å forhindre at fuktighet holder seg i taktekkingen, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på taket.
- Det anbefales å følge med på tilstanden til det vanntette sjiktet, og planlegge for utskifting innen rimelig tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, da eldre taktekking har begrenset gjenværende levetid.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og renner av pulverlakkert stål, sort farge fra byggeår.
Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål, er 25-35 år.

Vurdering av avvik:

• På grunn av observert begrenset deformering/falsutslag, samt at renner og nedløp har passert halve sin forventede brukstid, settes angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør følges med på tilstanden til renner og nedløp, og eventuelle skader eller lekkasjer bør utbedres for å unngå vannskader på bygningen.
Siden komponentene har passert halve sin forventede brukstid, må det påregnes økt risiko for fremtidige skader og behov for utskifting.





Det ble ikke registrert avvik rundt overlysvindu på tak befaringsdagen, besiktiget fra tak.



Det kan ikke utelukkes på grunn av alder at overgangen ikke kan lekke, eller har kort gjenværende brukstid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er en halvvalmet takkonstruksjon, oppført med A-takstoler i tre og gradsperrer. Undertaket består av sutakplater, og det er kaldloft. Loftet er isolert med mineralull.

Loftet er kun besiktiget fra ekstern stige via loftsluke, grunnet lav høyde, behov for demontering av ventilasjonskanaler, samt at det ikke er gulv på kaldloftet.

Kaldloftet er isolert med mineralull og luftet via spaltet gesimskasse under takutstikk på fasadesidene og halvvalm på gavlsidene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertaksplatene. Ved fuktmåling i taksperrene, ved fuktmerkene i undertaket av sutakplater, ble det ikke registrert unormale forhold. Forholdene på tilgjengelige steder var tørre på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke området med jevne mellomrom for å avdekke eventuell ny fukt eller lekkasje, da fuktskjolder kan indikere tidligere eller periodisk vanninntrenging.
Dersom det oppdages nye fuktmerker, bør årsaken undersøkes og utbedres for å unngå risiko for råte, muggdannelse og skader på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





Målt verdi i taksperre ved fuktmerker var 8,3%



Fuktmerker i undertak

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er observert liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende lufting kan føre til oppfuktning og redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for råteskader.
Beskrivelse av veggens oppbygning bør legges frem som dokumentasjon for utførelsen.

Tilstandsrapport





Det ser ut til at veggen er begrenset luftet, anbefalt luftrom er 23 mm. Musesperre blir registrert i form av trelekte mellom spikerslag for panel.



Veggen på garasje er luftet med 23 mm luftelekte bak panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser.

Normalt vedlikehold som overflatebehandling av vinduer må påregnes, spesielt på vegger som vender mot sør og vest.

TG 1 Takvindu/overlys

Beskrivelse

Takvindu/overlys med 2-lags glass, plassert i innvendig trapp. Besiktiget fra trapp og over tak. Det ble ikke registrert avvik på befaringsdagen, men vinduet er ikke funksjonstestet på grunn av høyde over trappeløp.
Takvinduer er en risikokonstruksjon og bør holdes under jevnlig observasjon og vedlikehold

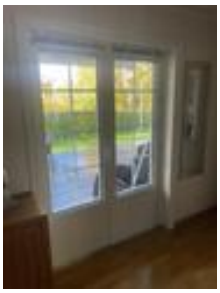
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk med innfelt 2-lags glass, samt dør til vaskerom i malt tre, hvor døren er utstyrt med kodelås.
To-fløyet terrassedør med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser til terrasse mot vest fra stue.
Terrassedør fra vaskerom ut til hagen med 2-lags isolerglass og utvendige sprosser.

Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører - garasje og balkongdør 2. etasje

Beskrivelse

Balkongdør i 2. etasje til balkong mot vest, plassert på hovedsoverom. Døren har 2-lags isolerglass med utvendige sprosser.
Dør til loftsbod over garasje er malt tredør, med innfelt 2- lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Dørbladet til lageret over garasjen har noe svelleskader ned mot terskelen.
Balkongdøren har merker etter tidligere innfesting av utvendig solskjerming, samt gjennomgående hull i karm. Dørene er utsatt for værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring av svelleskader på dørbladet til lageret over garasjen, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.

Hull og merker i balkongdøren bør tettes og overflatebehandles, for å forhindre vanninntrenging og ytterligere værslitasje, som kan føre til skader på karm og omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en luftebalkong på understøttende konstruksjon. Overgangsblikket er ført opp bak kledningen. Det er 30 mm høyde mellom topp gulvbord og dørterskel, og blikket er ført opp under terskelen.
Tettesjiktet består av plastspiler mellom terrassebordene i gulvet, som leder vann ut til hver side. Det er ikke fall på balkonggulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svekkelser, værslitasje eller elde i tettesjiktet. Dette innebærer at de delene som skal hindre vanninntrengning mellom bjelkelaget til underliggende terrasse, har reduserte eller svekkede egenskaper.

Oppgradering av tettesjiktet bør påregnes innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjiktet bør oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning, fall ut fra vegg og med kontrollert avrenning til grunn.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Terrassegulvbord og blikk er værslitt



Plastspiler montert mellom terrassebordene som en del av et vannavledende sjikt. Formålet er å samle opp og lede regnvann ut til hver side, slik at vann ikke renner ned på underliggende terrasse og terrassedør 1. etasje.



Overgangsblikk er ført opp bak kledning.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på terreng med et samlet areal på ca. 59 m². Terrassen er oppført med bærende bjelkekonstruksjoner av tre, understøttet av fundamenter mot grunn. Gulvet består av impregnerte terrassebord som er overflatebehandlet. Terrassens høyde over terreng, er slik at det ikke er krav om rekkverk.

Ca. 17 m² av terrassen er overbygget med en takkonstruksjon av malt trevirke, bestående av bærende bjelker og sperrer. Taket er utført som pulttak med ensidig fall mot vest og tekket med lysgjennomslippelige, korrugerte plater av hardplast. Alder på terrasseoverbygget er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det registreres nedsatt fiberkvalitet i kledning og vannbrett, samt på tilstøtende kledningsbord under vindu mot sør på levegg. Det er også noe værslitasje på vinduskarmen.

• Terrassegulvet er værslitt og har stedvis noen sprekker. Dette er normale symptomer for terrassegulv med en alder på 25 år.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold i tiden fremover for å forlenge brukstiden.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utskifting eller utbedring av kledning, vannbrett og tilstøtende kledningsbord med nedsatt fiberkvalitet, samt utbedring av værslitasje på vinduskarmen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

• Det bør utføres jevnlig vedlikehold, som rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadede terrassebord, for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forringelse og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre til garasjeloft.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i henhold til gjeldende forskrift, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper på vegg for å oppfylle gjeldende forskrift og redusere risikoen for fall og personskade.



TG 1 Garasje

Beskrivelse

Romslig dobbelgarasje i direkte tilknytning til boligen, med innvendig adkomst via dør fra vaskerommet.
Garasjen har to isolerte leddporter med overflater av stål, begge med elektriske portåpnere. Det er tilrettelagt for el-billading i garasjen.
Innvendige vegger og himling er kledd med overflatebehandlede plater. Gulvet består av støpt betong med overflatebehandling, trolig epoksy eller tilsvarende produkt, som gir en slitesterk og rengjøringsvennlig overflate.
Garasjen er utstyrt med skyllekum i rustfritt stål med tilførsel av varmt og kaldt vann. Det er montert oppbevaringsskap, hyller og arbeidsbenk, som gir gode muligheter for oppbevaring og enklere verkstedarbeid.
Garasjen fremstår som velholdt og funksjonelt innredet, med god plass til både parkering og oppbevaring.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv i boligen har parkett og vannbåren varme, unntatt hovedsoverommet i 2. etasje. Det er fliser på bad, entré med trapp, vindfang og toalett. I garasjen er det støpt betonggulv, overflatebehandlet med epoxy eller tilsvarende.
Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 2 Overflater - gulv vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom har flis og vannbåren varme i gulv

Vurdering av avvik:

• Det er registrert tegn til mindre setninger eller bevegelser i gulvkonstruksjonen på vaskerommet, i form av sprekkdannelse i gulvflis foran dør til garasje og i flisfuge foran inngangsdør.

Ifølge eier oppsto sprekkdannelsene i løpet av det første året etter at bygget ble oppført. Det er ikke registrert merkbare endringer eller videre utvikling av forholdene i ettertid.

• Det er registrert lokal slitasje og manglende fugemasse mellom enkelte gulvfliser sentralt i entréen ved trappen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelsene kan skyldes mindre bevegelser eller setninger i konstruksjonen i tiden etter oppføring. Da det ifølge eier ikke har vært merkbar utvikling over tid, vurderes forholdene foreløpig som stabile.

Det anbefales å holde sprekkdannelsene under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling.
Lokal utbedring av skadede fliser og fuger kan vurderes, forutsatt at det ikke foreligger underliggende skader eller bevegelser som krever ytterligere tiltak.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt skadeomfang dersom bevegelser i konstruksjonen fortsetter, samt redusert levetid og funksjon på gulvflisene.

• Det anbefales å utbedre slitte og manglende fuger som en del av normalt vedlikehold. Dette vil begrense vann- og fuktinntrengning i fugene og redusere risikoen for videre slitasje og skader, på underliggende materialer.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger i 2. etasje består av malte plater og malt panel. Det er en stor skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet og garderobeskap på soverom. Badet har fliser på veggene. Himlingen består av himlingsplater (takess) og malt panel. Det er innfelte downlights på badet.

Vegger i 1. etasje består av malt panel og malte, slette flater. Himlingene er utført med himlingsplater, malt panel og malt MDF-panel på stue. Det er innfelte downlights på deler av kjøkkenet, deler av stuen samt i entreen.

Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Bygningen er opprinnelig oppført før dagens krav til radonforebyggende tiltak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.
Boligen ligger i et område innenfor NGUs radonaktsomhetskart, klassifisert som høy.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har dokumentert radonsperre eller tidligere målinger.
Konsekvensen av manglende tiltak og dokumentasjon er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.



Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peisovn i stue og sotluke i stue i 1. etasje.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp med malte vanger og rekkverk, samt lakerte trinn av furu.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke blitt informert om skadedyr til bygningskyndige, og det ble heller ikke observert forekomster av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest.
- Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk, på 20 mm.
- Det er opplyst at våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men det mangler vanntett sjikt på vegger og overgang vegg gulv. Vaskerommet har plastsluk.
- Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Krav til dokumentasjon utover ferdigattest var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det er ikke lagt frem utførelsesbeskrivelse fra husleverandør.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 20 mm. Det er registrert sprukne fliser og fuger ved garasjedør og inngangsdør, se kommentar under "Overflater - gulv"

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at deler av gulvet fremstår som flatt, med lokalt fall kun rundt sluket. Dette medfører risiko for at vann på gulvet ikke alltid vil ledes direkte til sluk, noe som kan øke faren for vannskader dersom det oppstår lekkasje eller vannansamling på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet slik at vann effektivt ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje eller vannansamling.
Sprukne fliser og fuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sprekker i gulvflis ved dør til garasjen



Sprekker i flis fuge ved inngangsdør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er opplyst at våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men det mangler vanntett sjikt på vegger og overgang vegg gulv.
Vaskerommet har plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran/gulv til kjøkken, som er nærmeste dør er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist vanntetting mellom det støpte gulvet og sluket ved besiktigelse i sluket. Membran/tettesjikt eller slukmansjett skal være klemt under klemring og være lett synlig, noe som ikke er tilfelle her.

• Det er registrert forhold som gir grunn til å stille spørsmål ved det vanntette sjiktets utførelse og tettefunksjon.

Ved kontroll av sluket ble det ikke påvist tilfredsstillende tilslutning mellom gulvets tettesjikt og sluket. Overgangen mellom gulv og vegger er utført med gulvlister av tre mot malte veggplater. Det er ingen synlige tegn til at membranen er ført opp fra gulvet og videre opp på veggene.

På bakgrunn av de observerte forholdene anses det som usikkert om våtrommets tettesjikt har tilfredsstillende funksjon, ved lekkasje eller oppstuving av vann.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning, i forhold til kravene i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres korrekt vanntetting mellom det støpte gulvet og sluket, slik at membran/tettesjikt eller slukmansjett klemmes under klemring og er synlig.

Manglende vanntetting medfører økt risiko for at vann kan trenge inn under flisene og forårsake fuktskader i konstruksjonen, samt at fliser kan løsne ved høy vannstand i sluket.

• Mangelfull eller manglende fuktsikring i overgangen mellom gulv, vegger og sluk kan medføre at lekkasjevann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fukt- og vannskader, spesielt ved lekkasje fra installasjoner eller tett sluk.
Det bør fremlegges dokumentasjon som bekrefter at det er etablert et sammenhengende og funksjonelt vanntett sjikt, herunder tilfredsstillende tilslutning til sluk og oppbrett mot vegger.
Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare konstruksjonens utførelse og behovet for eventuelle utbedringstiltak.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter kun oppgradering av gulvets vanntette sjikt, inkludert etablering av sokkel med bakenforliggende membran og nødvendig oppbrett mot vegger.
Vaskerommet har et gulvareal på ca. 10 m² og fire døråpninger. Dette kan medføre utfordringer med å etablere tilfredsstillende membranoppbrett og vanntette overganger ved dørtersklene.
Omfanget av nødvendige arbeider, valg av produkter og tekniske løsninger kan påvirke de samlede utbedringskostnadene. Eventuelle følgekostnader ved demontering, tilpasning og gjenoppbygging av tilstøtende konstruksjoner er ikke medregnet.
Kostnadsestimatet er en sjablongmessig prisantydning og må ikke sammenlignes med et konkret pristilbud fra en profesjonell utførende entreprenør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk fra vaskerom, funksjonstestet på befaringsdagen med papir og fungerer som tiltenkt.
Det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,0 %, som anses som tørt.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gjeldende byggeforskrift ved oppføring av våtrommet var teknisk forskrift 1997 - 2010.
Det foreligger ferdigattest og dokumentasjon på utførende foretak med godkjenning for utførelse og kontroll av membran, belegg og kledning i våtrom, tiltaksklasse 1.
Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon, som bilder eller beskrivelser, som bekrefter den faktiske utførelsen av tettesjiktet.

- Veggene er flislagte med fliser i formatet 20x25 cm. Himlingen består av himlingsplater (takess) på innvendig tak, med innfelte downlights.
- Baderommet har flislagt gulv (20x20 cm), vannbåren varme, og høyden mellom dør og sluk er flat. Gulvet har stedvis noe motfall mot sluk.
- Det er påført smøremembran på både vegg og gulv. Sluket er av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, badekar og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Krav til dokumentasjon utover ferdigattest var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det er ikke lagt frem utførelsesbeskrivelse fra husleverandør.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte med fliser i formatet 20x25 cm. Himlingen består av himlingsplater (takess) på innvendig tak, med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.). Denne løsningen eller valg av byggemateriale anses som uegnet for plasseringen.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i flisfuger i våtsonen ved badekar i horisontal retning. Under vinduet og ned mot gulvet er det også sprekker i flisfuger i vertikal retning.

Badets alder tilsier at det nærmer seg behov for oppgradering av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig at brukerne av badet er klar over risikoen ved at organisk materiale er plassert i våtsonen for badekar og servant. Det anbefales å etablere et fysisk skille mellom badekar og vindu for å redusere risikoen for fuktskader på vinduet og omkringliggende konstruksjoner. Uegnede materialer i våtsone kan føre til oppfukting, soppdannelse og redusert levetid på vinduet.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode, i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

• Sprekkene i flisfugene bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på badet.

Badets alder tilsier at tettesjiktet bør vurderes nærmere, og det kan være behov for oppgradering for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Baderommet har flislagt gulv (20x20 cm), vannbåren varme, og høyden mellom dør og sluk er flat. Gulvet har stedvis noe motfall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

• Gulvet har stedvis motfall mot sluk, noe som medfører risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke vil ledes til sluk. Dette kan øke faren for fuktskader utenfor slukområdet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av fallforholdene slik at vann ledes mot sluk. Motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Utbedring av fallforholdene bør prioriteres ved en kommende oppgradering av tettesjikt.

• Det bør gjennomføres utbedring av fallforhold slik at vann ledes mot sluk.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, dersom vann ikke ledes korrekt til sluk.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, det samme gjelder for badekar.



Direkte avrenning fra dusj til sluk i gulv må fortsatt opprettholdes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påført smøremembran på både vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer i vegg under servant, noe som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsone ved eventuell lekkasje.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør utbedres rundt rørgjennomføringene for å sikre tett utførelse og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt fare for fuktskader og påfølgende skader på bygningsdeler i våtsonen.

• Det anbefales å oppgradere eller skifte ut membran og tettesjikt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da eldre membran kan ha redusert funksjon.

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



Sluk under dusjkabinett



Sluk under badekar, her kan det skimtes membran under klemring.



Det blir ikke registrert membran eller rørmansjett rundt avløpsrør i vegg



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, funksjonstestet på befaringsdagen med papir og fungerer som tiltenkt.
Det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,0 %, som anses som tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulv, malt panel på vegg samt malt panel med innfelte downlights i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Platetopp og avtrekk er plassert sentralt i kjøkkenet.



Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettet har fliser på gulvet med vannbåren gulvvarme som varmekilde, samt tapet på veggene.
Toalettet er innredet med servant med ettgrepsarmatur for regulering av vann, samt frittstående toalett.
Det er balansert avtrekk fra toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskap. Fordelerskap er plassert på teknisk rom. Stoppekran og vannmåler er plassert på teknisk rom. Begge er funksjonstestet og fungerte som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Mangler merking av rør kurser i fordelerskap.

Det anbefales å merke alle kurser i fordelerskapet for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Alle kurser i fordelerskapet bør merkes tydelig for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

Manglende merking kan føre til feil ved service, lekkasjesøk og stenging av vann, noe som øker risikoen for skader og gjør vedlikehold mer tidkrevende og kostbart.

Vær oppmerksom på at enkelte tusjer merket rett på vannrør av plast kan redusere plastens levetid.





Stoppekran og vannmåler

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonssystem, som gir god luftkvalitet og effektiv ventilering av rommene. Aggregatet er plassert på bod 2. etasje og det blir opplyst at filter blir byttet jevnlig.

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 25 år.

Det anbefales filterbytte inntil to ganger i året (vår og høst).

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder over 15 år, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av dette er økt risiko for driftsstans eller redusert funksjon, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og vurdere utskifting ved tegn til svikt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank i kombinasjon med oppvarming av vann til vannbåren varme. Varmtvannsberederen er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men på grunn av alder må det påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå plutselig. Dette kan medføre risiko for vannlekkasje og driftsstans.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbårent anlegg med rør og fordeling av kretser, samt regulatorer for temperatur, er plassert på teknisk rom for 1. etasje og i bod i 2. etasje for kretser i 2. etasje. Vannbåren oppvarming skjer via varmekolbe/elektrisk i kombinasjon med varmtvannsbereder. Eier opplyser at enkelte regulatorer er blitt byttet. Sløyfekurser og merking av disse er godt synlig for vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Tilstandsrapport







Kursbeskrivelse som er merket på fordelerstokk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det er opplyst at installasjonen ble utført i 2001. 400V anlegg med sikringsskap plassert i teknisk rom. Målernummer: 98672976.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider dersom denne er tilgjengelig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav.
Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved befaringen. Forholdet vurderes derfor primært som en dokumentasjonsmangel, og det er ikke påvist behov for fysiske utbedringer.

• Det anbefales å kontakte en registrert elektrovirksomhet for å gjennomgå det elektriske anlegget og fremskaffe eller supplere eventuell manglende dokumentasjon.

Manglende kontroll og dokumentasjon medfører økt usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som kan innebære risiko for skjulte feil eller fremtidige skader.

Takstingeniøren har gjennomført en visuell kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabelinnfestning, brannfare samt dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann, og det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter, for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger plassert på teknisk rom. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet, eier har ingen opplysninger som tilsier at det forekommer avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det blir opplyst om at byggegrunnen består av komprimerte løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser, med grusmasser, fra 2001. Utførelsen er i tråd med vanlig praksis ved boliger oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Det foreligger ingen opplysninger eller tegninger over skjulte drenerende konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av isolerte grunnmurselementer, fundamentert på komprimerte løsmasser med underliggende grunnisolasjon.
Gulvet er utført som støpt betongplate på mark, etablert over tilkjørte og komprimerte masser med isolasjon under betongplaten.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og striper med belegningsstein, med fall ut fra grunnmur.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2001 og er tilknyttet offentlig avløp, via private stikkledninger.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2001 og er tilknyttet offentlig vannforsyning, via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløp er skjulte konstruksjonsdeler, og det er vanskelig å gi en konkret vurdering utover alder og tilgjengelige opplysninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i henhold til gjeldende forskrift, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør monteres håndløper på vegg for å oppfylle gjeldende forskrift og redusere risikoen for fall og personskade.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har dokumentert radonsperre eller tidligere målinger.
Konsekvensen av manglende tiltak og dokumentasjon er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

• Det anbefales å innhente samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider dersom denne er tilgjengelig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav.
Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved befaringen. Forholdet vurderes derfor primært som en dokumentasjonsmangel, og det er ikke påvist behov for fysiske utbedringer.

• Det anbefales å kontakte en registrert elektrovirksomhet for å gjennomgå det elektriske anlegget og fremskaffe eller supplere eventuell manglende dokumentasjon.

Manglende kontroll og dokumentasjon medfører økt usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som kan innebære risiko for skjulte feil eller fremtidige skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	137			137	67
2. Etasje	62	16		78	7
SUM	**199**	**16**			**74**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Garasje, teknisk rom, vaskerom, kjøkken, toalettrom, entre' med trapp, stue, kontor, vindfang		
2. Etasje	Trimrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, bad	Lagerrom garasje	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

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

TBA omfatter arealer av terrasser, balkonger, overbygde inngangspartier og markterrasser som er tilknyttet boligen.
Boligen har følgende utearealer:
Overbygget inngangsparti: Ca. 8 m².
Vestvendt terrasse: Ca. 59 m², hvorav ca. 17 m² er overbygget med tak og skjermet med skyvedører i glass mot vest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt 11.12.2001.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Terje Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	8	304		0	759.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Katteberget 13

Hjemmelshaver
Berge Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde på Venstøp, nord for Skien sentrum. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, med nærhet til skogsområder, turmuligheter og rekreasjonsområder.
Det er kort gangavstand til Venstøp barneskole, ca. 600–800 meter, samt barnehage og idrettsanlegg. Nærmeste dagligvarebutikk er SPAR Rising, med en avstand på ca. 3 km. Ytterligere handels- og servicetilbud finnes på Gulset og i Skien sentrum.
Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med bussholdeplass ca. 150–300 meter fra eiendommen. Skien sentrum ligger ca. 5–6 km unna og har et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, serveringssteder og offentlige servicetilbud.
Beliggenheten kombinerer rolige og landlige omgivelser med forholdsvis kort avstand til sentrale tilbud i Skien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt på ca. 759 m² med belegningsstein i hele gårdsplassen foran inngangsdør og dobbel garasje, øvrige arealer er opparbeidet med plen, bedd og hekk mot tomtegrense. Stor opparbeidet terrasse mot vest.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	3643370			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.10.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

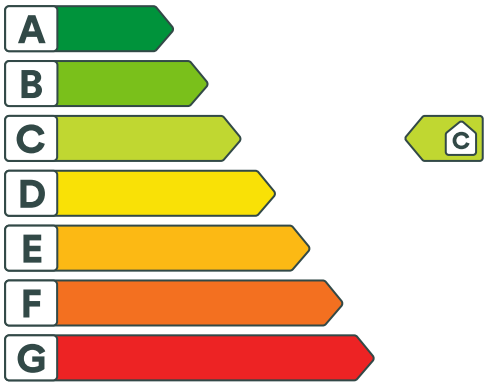
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Katteberget 13, 3721 SKIEN**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368879**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8517703**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **304**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **179,6 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **163,69**

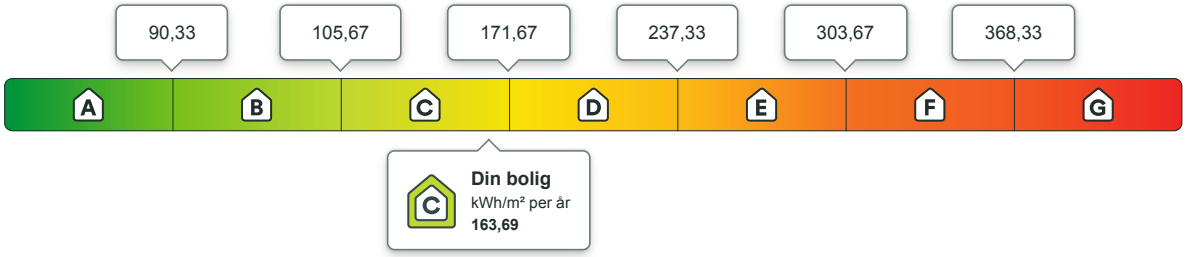
Katteberget 13, 3721 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 798,14	**172,43**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Katteberget 13, 3721 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Katteberget 13, 3721 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

ambita

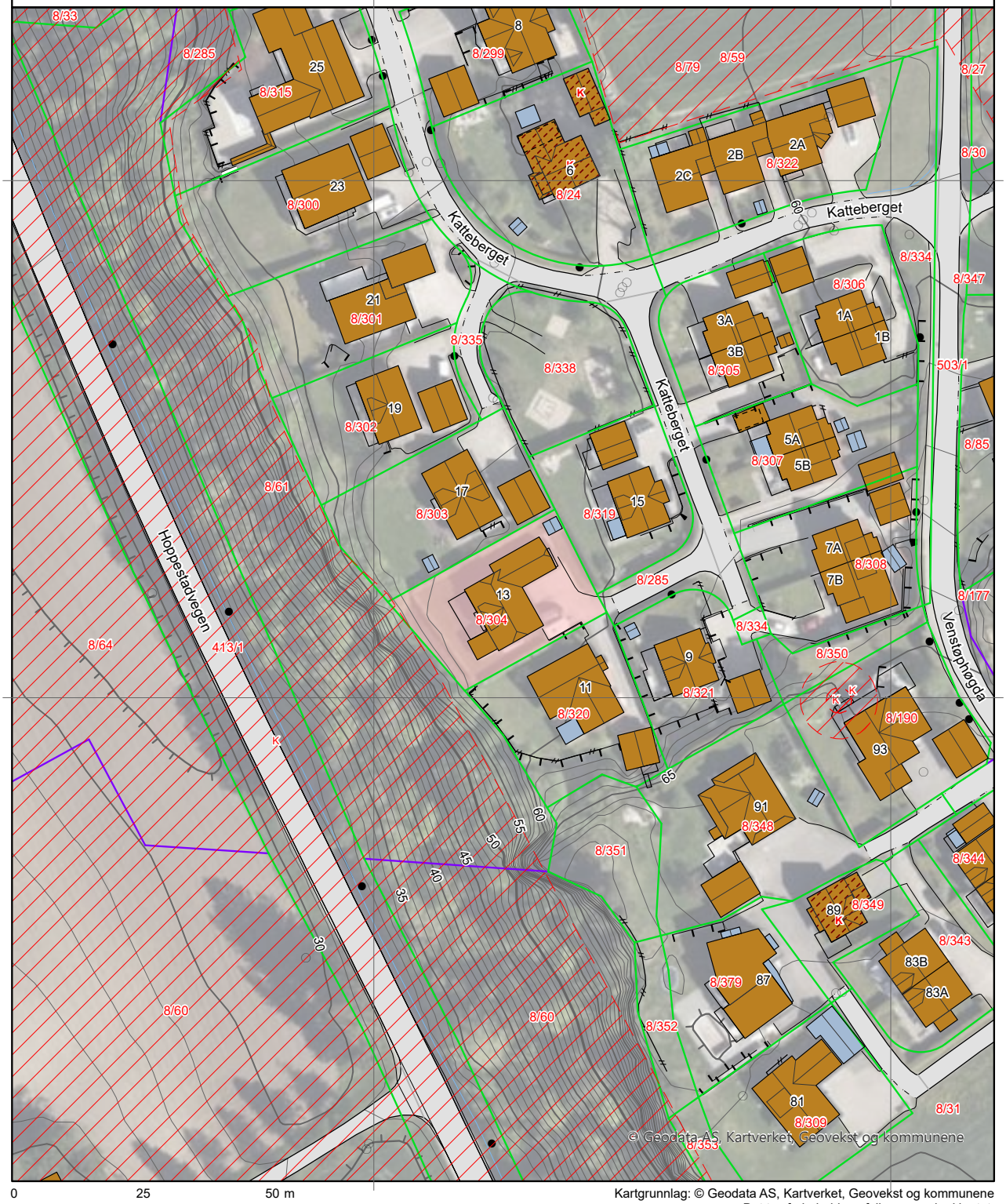
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/8/304/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

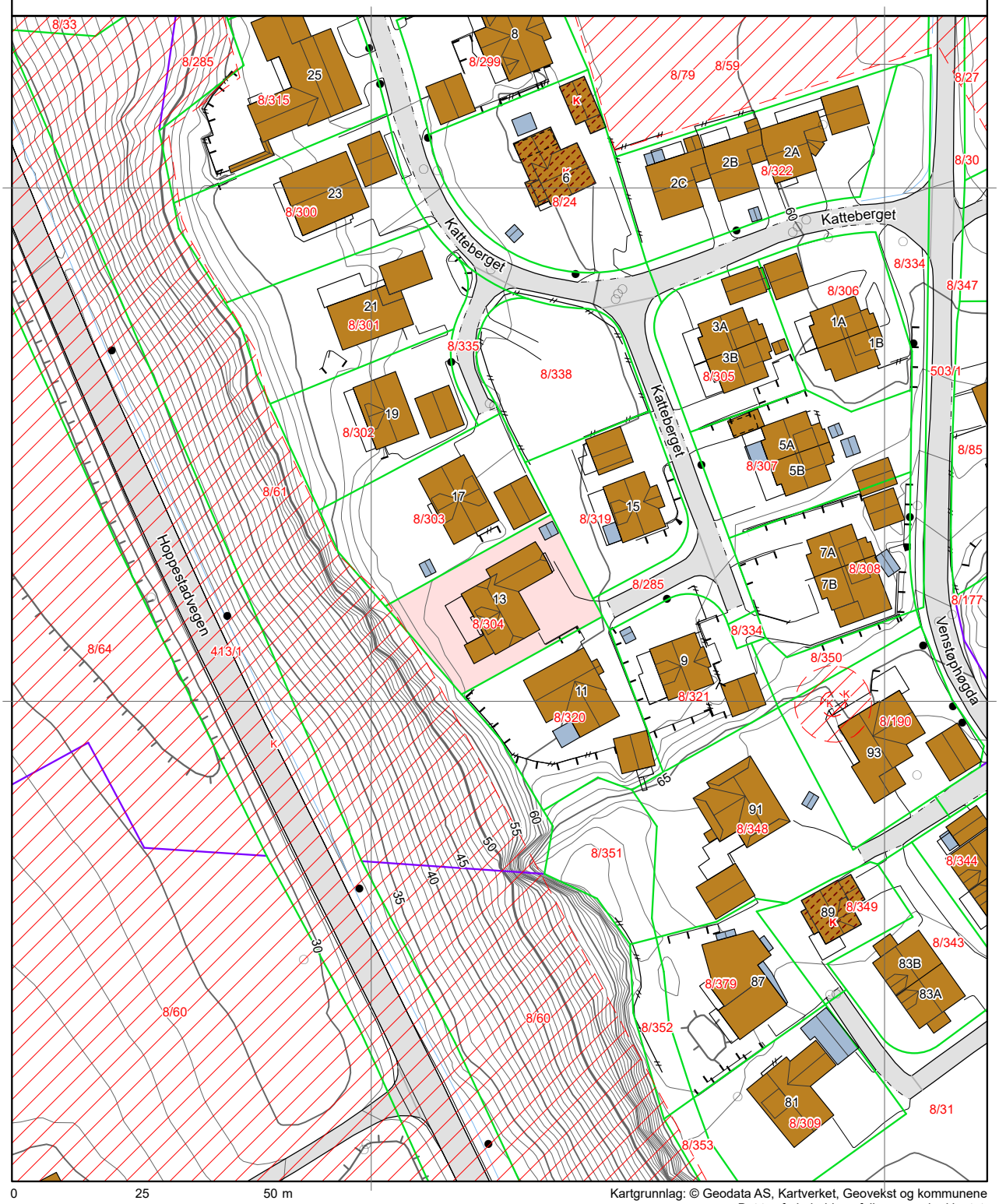
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/8/304/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

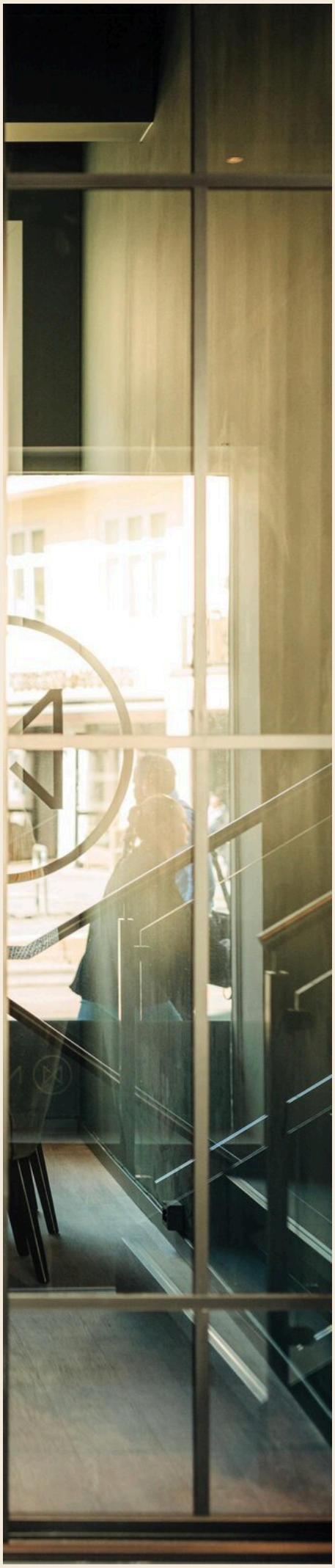


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

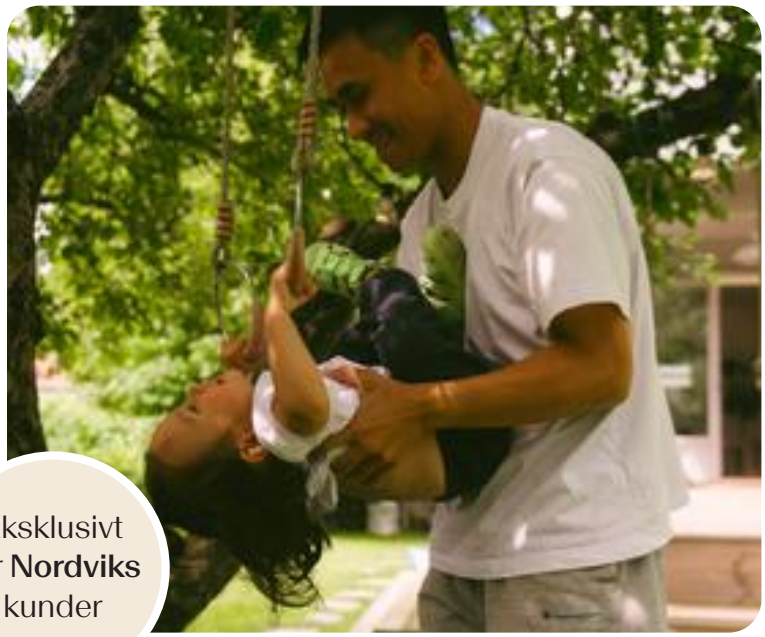


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/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. Brannslukningsapparat, 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: 24-0328/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Katteberget 13 3721 SKIEN
Matrikkel: Gnr 8, bnr 304 / Gnr 8, bnr 336 (ideell andel 2/62) / Gnr 8, bnr 337 (ideell andel 2/62) / Gnr 8, bnr 338 (ideell andel 2/62)

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

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



Jonas Pettersen

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

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