NORDVIK

Borgelia 41

2 soverom | 119 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Borgelia 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
29	Om boligen
37	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
92	Nabolagsprofil
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026

Nøkkelinformasjon



Eierleilighet med fantastiske sol- og utsiktsforhold fra stor terrasse på 40m². Nytt, lekkert kjøkken. Oppgraderingsbehov.

Prisantydning	**2 900 000,-**
Omkostninger	**73 880,-**
Totalpris	**2 973 880,-**
BRA-i	**119 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Leiligheten har en flott og attraktiv beliggenhet i Borgelia/Borgeåsen, et av Skiens mest etterspurte boligområder. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Borgeåsensenteret ligger i umiddelbar nærhet og har bla matbutikk, post, frisør og blomsterbutikk. Leiligheten er oppgradert med nytt, lekkert kjøkken i 2025. For øvrig har leiligheten et stort potensial og behov for oppgraderinger, både innvendig og utvendig. Det er gode lysforhold via store vindusflater og fra stor vestvendt terrasse kan man nyte en praktfull utsikt og særdeles gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Dette er et godt utgangspunkt og en investeringsmulighet for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne ønsker og behov. Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm



2. etasje

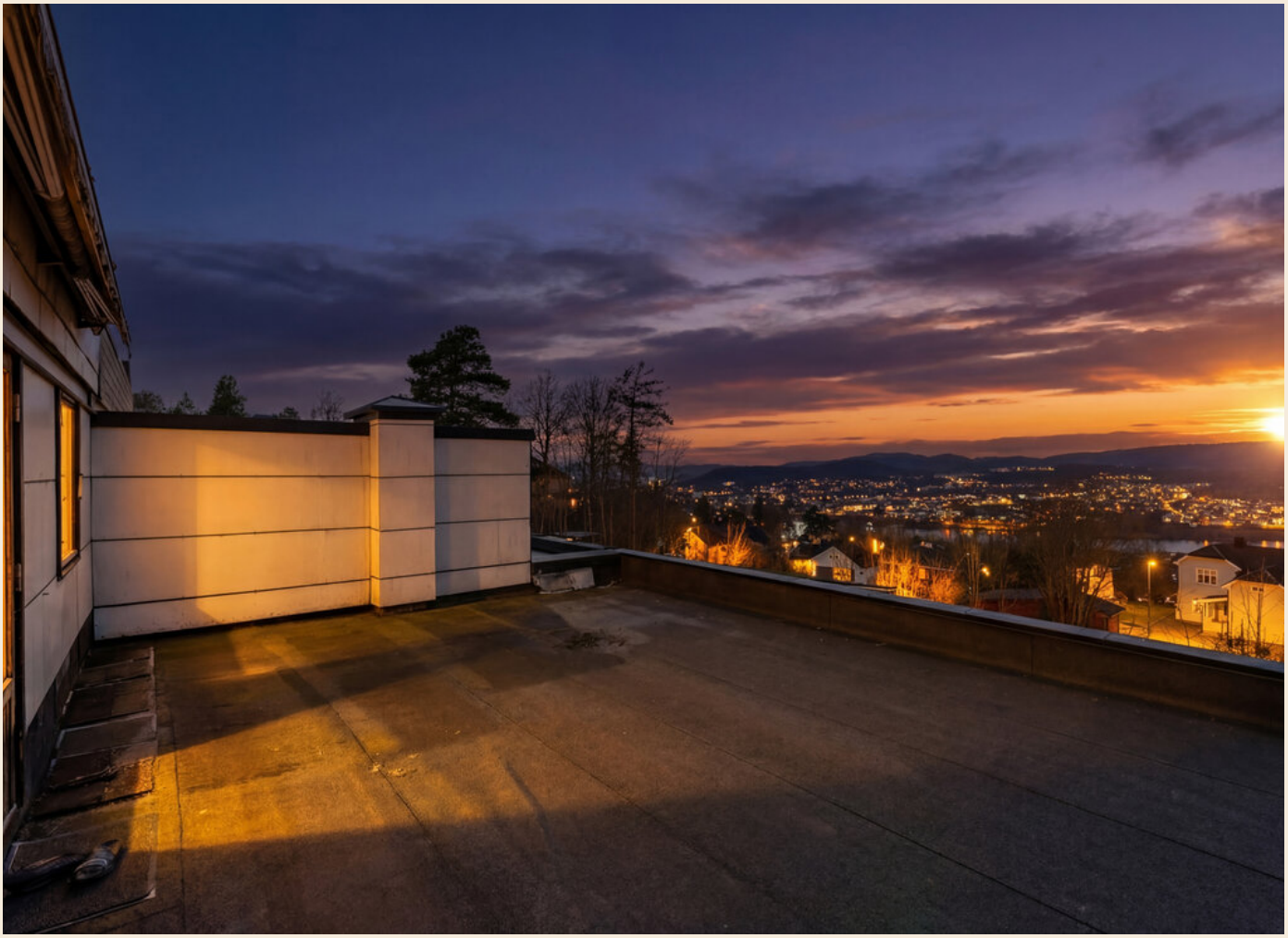
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm




























































41







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0068/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eiet)

Adresse og betegnelse
Borgelia 41, 3711 SKIEN
Gnr 75, bnr 189 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Johan Myrland Sundt

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 973 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 986 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 119 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Vindfang, hall, 2 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bodrom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 5 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue/spisestue og kjøkken
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 36 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer egen overbygget carport plass under felles areal, det er ikke krav om arealmåling av plassen.

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

Innhold
2. Etasje: Vindfang, hall, 2 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bodrom.
3. Etasje: Stue/spisestue og kjøkken.

Carport.

Standard
Fra carport og fellesareal er det enkel adkomst til leiligheten. Ved inngangsparti er det pen beplantning og koselig uteområde med plass til sittegruppe. Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til vindfang, med tilliggende bodrom. Videre er det adkomst til stor hall, med god plass til garderobeskap. Fra hall er det videre inngang til 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bodrom, samt trapp opp til leilighetens 2. etasje. Bodrom i tilknytning til hall har gode bruksmuligheter som bla, kontor, potensielt soverom og garderoberom.

I leilighetens 2. etasje er det romslig stue/spisestue, med flott utsikt og gode lysforhold via store vindusflater. Stuen har funksjonell romløsning, med naturlig soner for sofagruppe og spisestue. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkkenet, med god plass til stort langbord. Fra stuen er det utgang til stor, solrik terrasse, med god plass til flere sittegrupper.

Kjøkkenet ligger i en sosial og åpen løsning mot spisestuen. Stilren, lekker innredning, ny i 2025, med koksgrå, slette fronter på over- og underskap samt høyskap. Det er god oppbevaringsplass i innredning og godt med arbeidplass på benkeflater. Integrerte hvitevarer medfølger: stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap i innredning.

Boligen har ett baderom, samt separat vaskerom og toalettrom - med standard fra byggeår. Baderommet har våtromstapet på vegger og belegg på gulv. Baderomsinnredning med skap og overliggende servant. Tilhørende veggskap med belysning og speil. Badakar. Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og enkel servant. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Baderommet, toalettrommet og vaskerommet har fått TG 3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er to gode soverom i denne leiligheten. Begge rommene har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Hovedsoverom har inngang til walk- in garderobe.

Leiligheten har god lagringsplass i innvendige boder.

Parkering
Det medfølger egen parkingsplass i felles carportrekke. Gjesteparkering på oppmerket parkeringsareal

Modernisering og påkostninger
Nytt kjøkken i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det er gjort arbeider på vann og avløp, enten i den eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært. I forbindelse med oppussing av kjøkken.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2025

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Terrasseleiligheten er en romslig bolig over to plan fra 1977, med to soverom og god bodplass i underetasjen. Adkomst skjer via felles utvendig trapp som ligger under sameiets ansvar, og trappen er utformet slik at det er mulig å ta med barnevogn. Boligen har flere forhold som ikke oppfyller dagens krav i gjeldende forskrifter, særlig knyttet til våtrom. Overflater, vinduer og terrassedør har tydelig slitasje og må påregnes oppgradert. Øvrige observasjoner er beskrevet under de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrader er satt i tråd med avhendingsloven, NS 3600:2018 og relevante byggeforskrifter. Avvik kan skyldes både normal aldring, forskjeller mellom byggetidens krav og dagens TEK17, samt krav til personsikkerhet.

Utvendig
Yttervegger i bindingsverk, etasjeskiller i tre og noe i betong, isolert etter byggetidens standard. Utvendig kledning med skrudde plater. Vindu av tre med 2-lags glass. Teakdør fra byggeåret med stripe av enkelt glass. Terrassedør med ca. 60 % 2-lags glass fra byggeår. Døren er plassert mot vest i stue. Terrasse med adkomst fra stue. Terrassen er tekket med sveiset papp og mangler rekkverk. Utvendig trapp av støpt betong med rekkverk på to sider. Trappen er fra byggeåret og fremstår som slitt. Drift og vedlikehold ligger under sameiets ansvarsområde.

Innvendig
Vindfang: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling (innvendig tak). Kott: Belegg på gulv, malt strietapet på vegger, malte plater i himling. 2 boder: Belegg på gulv, malt strietapet på vegger, malte plater i himling. Gang: Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling. Garderobeskap. Soverom: Parkett på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Garderobeskap. Soverom: Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling, dør til bad. Vaskerom: Belegg på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Stoppekran. Toalett: Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Bad: Belegg på gulv, våtromsbelegg på vegger, malte plater i himling. 3. etasje Stue: Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling. Utgang til takterrasse. Kjøkken: Parkett på gulv, laminert finerplater i eik på vegger, malte plater i himling. Etasjeskiller i boligen sav tre, ble observert med noen svank. Trapp i malt utførelse med lakkerte trinn fra byggeår. Innvendig dører er malte finérdører fra byggeåret.

Antall TG 2 er 12 stykk og gjelder veggkonstruksjon, vinduer, dører, overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon,

varmtvannstank, forstøtningsmurer og avtrekk på kjøkken.

Antall TG 3 er 6 stykk og gjelder vinduer mot vest (stue), balkongdør, balkonger/terrasser/rom under balkonger, bad, vaskerom og overflater og konstruksjon på toalettrom.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Bortleie eller fremleie av det festede området eller bygninger er ikke tillatt uten grunneiers samtykke.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
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 17 359,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

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

Velavgift
Kr 12 420,- pr. år
Med leiligheten følger det pliktig medlemskap i Borgelia velforening. Det betales kr. 1.035,- månedlig til velforeningen. I tillegg til velavgiften faktureres det fra Velforeningen ca kr. 5.714,- årlig for andel av felles bygningsforsikring. Velavgiften indeksreguleres.

Borgelia Velforening er en veldrevet forening som sørger for drift og vedlikehold av fellesarealer samt forsikring av bygget for 60 terrasseleiligheter og 4 rekkehus. Den årlige avgiften kan øke etter normal prisstigning. Informasjon om velforeningen, vedtekter og ordensregler kan leses på borgeliavel.no

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

- Årlig bygningsforsikring kr ca 5.700,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 746 730,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 986 919,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 1915575

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 81 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Kevin Christoffer Lindøe. Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.1976. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 4800,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen. Ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper. Festetomten omfatter hovedsakelig boenheten med tilhørende terrasse, samt egen hagedel ved inngangspartiet og foran boligen.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 4 800,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1976
Festetid: 99

Regulering av festeavgift: Hvert 10. år

Adkomst
Fra Skien følger du Bølevegen mot Porsgrunn. Rett før du kommer til Borgestadalleen tar du til venstre, opp Håvundvegen. Ta etter hvert til høyre, inn på Buervegen. Hold til høyre og ta andre veg til venstre, inn på Tårnfjellvegen. Du får etter hvert innkjøring til eiendommen på venstre hånd. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget flott og attraktiv beliggenhet i Borgelia i Borgeåsen, sentralt mellom Skien og Porsgrunn. Fra vestvendt, stor terrasse er det praktfull utsikt og nydelige solforhold. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Borgeåsen senter og Hovenga senteret ligger i umiddelbar nærhet og har bla matbutikk, post, apotek, frisør og blomsterbutikk. I nærområdet er det flotte rekreasjonsområder og turstier samt en kort kjøretur til Jarseng med populære lysløyper. For øvrig er det gode bussforbindelser fra Håvundvegen og Gunnar Knudsens veg.

Skoler og barnehager
Barnehager
Buerflata barnehage 0.6 km
Enggrav Skoles barnehage 1 km
Borgestad barnehage 1.6 km

Skoler
Buer barneskole 1 km
Enggrav skole 1.1 km
Menstad ungdomsskole 2.9 km
Skogmo videregående skole 3.9 km
Porsgrunn videregående skole 3.2 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for terrassehus, datert 21.04.1981.

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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Felles privat adkomst til parkeringsplasser/carport over grunneiers eiendom, og videre gangveg opp til leiligheten. Velforeningen sørger for avtale om brøyting og strøing av parkeringsplasser, foran carporter og gangveger. Huseier har selv ansvar for snørydding av trapper, og området mellom maskinbrøytet gangveg og trapper.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsendring av reguleringsplan for del av Åkre Gård - nordre del", datert 25.04.1978, og er regulert til boliger.

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

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

30.03.1978 - Dokumentnr: 4284 - Festekontrakt med vilkår
Tomten er festet. Bortfester er Kevin Lindøe. Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.1976. Årlig festeavgift utgjør per i

dag kroner 4 800,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen.

14.03.1978 - Dokumentnr: 3740 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig. Bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helet tilhøre vedkommende som eier eller har festerett til tomten. Hver eier er pliktig til å sørge for at boligen utvendig holder godt vedlike. Eierne har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn. Eierne er i felleskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger. Eierne skal ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 75/15 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr grunneier kr. 4 700,-
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, plantegning og drone kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 130 140,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. april 2026

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

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Kjedehus

Borgelia 41 , 3711 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 75, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1159 **Eiendomsverdi ref nr:** YI1158

Foretak: Honesta Takst AS **Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Beathe Gundersen

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Terrasseleiligheten er en romslig bolig over to plan fra 1977, med to soverom og god bodplass i underetasjen. Adkomst skjer via felles utvendig trapp som ligger under sameiets ansvar, og trappen er utformet slik at det er mulig å ta med barnevogn.
Boligen har flere forhold som ikke oppfyller dagens krav i gjeldende forskrifter, særlig knyttet til våtrom. Overflater, vinduer og terrassedør har tydelig slitasje og må påregnes oppgradert. Øvrige observasjoner er beskrevet under de enkelte bygningsdeler i rapporten.
Tilstandsgrader er satt i tråd med avhendingsloven, NS 3600:2018 og relevante byggeforskrifter. Avvik kan skyldes både normal aldring, forskjeller mellom byggetidens krav og dagens TEK17, samt krav til personsikkerhet.

Energikilder
- Elektrisk oppvarming med panelovner på stue, kjøkken og soverom
- Elektrisk reflektorvarme på bad

Kjedehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i bindingsverk, etasjeskiller i tre og noe i betong, isolert etter byggetidens standard. Utvendig kledning med skrudde plater.
Vindu av tre med 2-lags glass.
Teakdør fra byggeåret med stripe av enkelt glass.
Terrassedør med ca. 60 % 2-lags glass fra byggeår. Døren er plassert mot vest i stue.
Terrasse med adkomst fra stue. Terrassen er tekket med sveiset papp og mangler rekkverk.
Utvendig trapp av støpt betong med rekkverk på to sider. Trappen er fra byggeåret og fremstår som slitt. Drift og vedlikehold ligger under sameiets ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje
Vindfang: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling (innvendig tak).
Kott: Belegg på gulv, malt strietapet på vegger, malte plater i himling.
2 boder: Belegg på gulv, malt strietapet på vegger, malte plater i himling.
Gang: Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling. Garderobeskap.
Soverom: Parkett på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Garderobeskap.
Soverom: Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling, dør til bad.
Vaskerom: Belegg på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Stoppekran.
Toalett: Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Bad: Belegg på gulv, våtromsbelegg på vegger, malte plater i himling.

3. etasje
Stue: Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling.
Utgang til takterrasse.
Kjøkken: Parkett på gulv, laminert finerplater i eik på vegger, malte plater i himling.

Etasjeskiller i boligen sav tre, ble observert med noen svank.
Trapp i malt utførelse med lakkerte trinn fra byggeår.
Innvendig dører er malte finérdører fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeåret, tettesjikt mot gulv har oppbrukt sin funksjonstid, og vaskerommet står foran en rehabilitering.

Bad
Badet er fra byggeåret med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Alle tettesjikt mot gulv og vegger har oppbrukt sin funksjonstid, og badet står foran en rehabilitering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Omlufts ventilator er funksjonstestet og har noe redusert funksjon.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er fra byggeår og står foran en rehabilitering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeår. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Avløpsrørene inne i leiligheten er av plast, delvis oppgradert til kjøkken under opp pussing.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmene, samt naturlig avtrekk fra bad og vaskerom.
Varmtvannsbereder på ca. 190 liter, plassert på vaskerom.
Sikringsskapet er plassert i gang, 230V anlegg med nyere automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Forstøtningsmur av betong fra byggeåret i forbindelse med inngangspartiet.

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

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.
Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik

Beskrivelse av eiendommen

vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje, til risiko for personskade eller brann.
Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

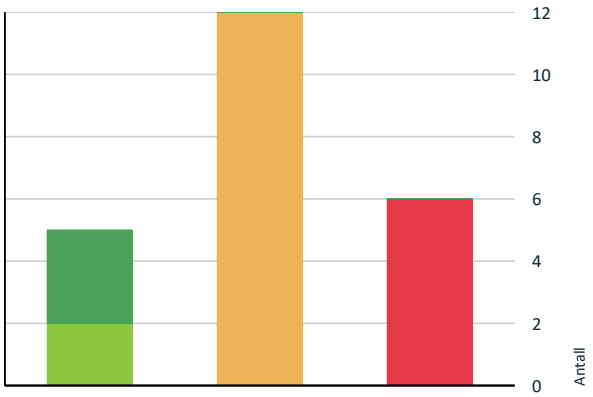
Kjedehus

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

Fremlagte tegninger og midlertidig bruksyilatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

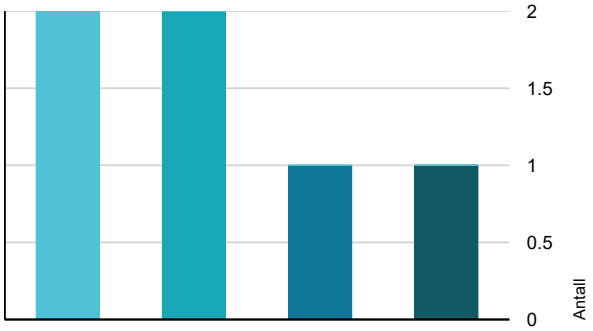
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - mot vest (stue) Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik rundt vannbord, omramming og karm på ytre tetting. Dette har medført oppsprekking, noe som gir fare for kapillært oppsug av fuktighet og økt risiko for råteskader.

Vinduene er svært værslitte.

Normal brukstid for vinduer med trekarm er 20–60 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører - Balkongdør Gå til side

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Pakningene mellom karm og vindu har nådd slutten av sin funksjonstid.
Det er registrert rust i beslagene mot terskelen.
Belistningen på terrassedøren er svært værslitt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Terrassen har vært under oppgradering og det gjenstår arbeid som må fullføres. Terrassen må ikke benyttes uten fysisk sikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Servant med tohåndsbetjening til vann er ikke tilkoblet, og er derfor ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendige plater har sprekker/skader.

Enkelte plater i kledningen har sprekker/skader og bør oppgraderes. Påbegynt arbeid på terrasse og tilstøtende yttervegger må ferdigstilles.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig belistning går helt ned til vannbrettet enkelte steder, noe som medfører fare for kapillært oppsug av fuktighet i treverket.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Pakningene mellom dør og dørkarm er slitte og har redusert funksjon.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitasje, elde og manglende fullføring av påbegynt oppgradering medfører at det må påregnes ferdigstillelse av arbeid og oppgradering av overflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue i 3. etasje registreres et høydeavvik på ca. 19 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.
I trapperom i 2. etasje registreres et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Det registreres noe rystelser i etasjeskillerne i stue.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Innvendige dører har slitasje og bør overflatebehandles eller byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til luftmengde for bruksbehov uten å åpne vindu (TEK17 §13-2).

Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til via skjøteledning. Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere, og som har en effekt på 1500 W eller mer, skal ha direkte/fast strømtilkobling. Dette kravet er ikke oppfylt her.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren har en sprekk i vertikal retning. Vertikale sprekker oppstår ofte som følge av endringer i grunnen, og kan skyldes setningsskader eller redusert armering fra byggeåret.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk, etasjeskiller i tre og noe i betong, isolert etter byggetidens standard. Utvendig kledning med skrudde plater. Påbegynt arbeid på vegger og parapetter på terrasse må ferdigstilles.

Ytterveggene er besiktiget fra grunn og terrasse.

Oppgradering av yttervegger må ikke utføres eller endres uten tillatelse fra sameiet.

Vurdering av avvik:
• Utvendige plater har sprekker/skader.

Enkelte plater i kledningen har sprekker/skader og bør oppgraderes. Påbegynt arbeid på terrasse og tilstøtende yttervegger må ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stedvis slitt utvendig kledning bør utbedres for å beskytte konstruksjonen mot fukt og videre skader. Påbegynt arbeid må fullføres.

Ved en eventuell oppgradering av ytterveggene anbefales det å forbedre isolasjon og tetting for å redusere varmetap og imøtekomme fremtidige energikrav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Ved slike boligløsninger vil dette også kunne ramme andre boenheter.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu av tre med 2-lags glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig belistning går helt ned til vannbrettet enkelte steder, noe som medfører fare for kapillært oppsug av fuktighet i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å utbedre utvendig belistning slik at den ikke går helt ned til vannbrettet. Dette vil redusere risikoen for kapillært oppsug av fuktighet i treverket, som kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.



TG 3 Vinduer - mot vest (stue)

Beskrivelse

Fastkarmvinduer på vegg mot vest og i stue. Vinduene har 2-lags glass og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik rundt vannbord, omramming og karm på ytre tetting. Dette har medført oppsprekking, noe som gir fare for kapillært oppsug av fuktighet og økt risiko for råteskader.

Vinduene er svært værslitte.

Normal brukstid for vinduer med trekarm er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduskarmer, belistning og pakninger er svært værslitte, og det kan ikke utelukkes at vann ved slagregn trekker inn mellom pakningene.

Flere vinduer er punktert, noe som gir nedsatt isolasjonsevne.

Det anbefales at vinduene byttes for å unngå lekkasjer, varmetap, redusert energieffektivitet og økt risiko for råteskader.

Kostnadsestimat: Utskifting av vinduer må påregnes. Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Valg av vindusleverandør kan få innvirkning på pris.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

Teakdør fra byggeåret med stripe av enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Pakningene mellom dør og dørkarm er slitte og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at døren må skiftes ut. Pakninger bør byttes for å bedre tettesjiktet og redusere eventuelt trekk som kan oppstå på grunn av dette.

Redusert funksjon i pakningene kan føre til varmetap, økt energiforbruk og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.





TG 3 Dører - Balkongdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassedør med ca. 60 % 2-lags glass fra byggeår. Døren er plassert mot vest i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Pakningene mellom karm og vindu har nådd slutten av sin funksjonstid.
Det er registrert rust i beslagene mot terskelen.
Belistningen på terrassedøren er svært værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av terrassedøren, inkludert utskifting av punkterte eller sprukne glassruter, fornying av pakninger og utbedring av værslitte og sprukne deler i karm og belistning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, kondensdannelse og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt forverring av eksisterende skader på dørens innside og utvendige deler.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med vinduer på samme vegg. og er for bytte av vinduer og terrassedør sett samlet.

Kostnadsestimat: Under 20 000






TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med adkomst fra stue. Terrassen er tekket med sveiset papp og mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen har vært under oppgradering og det gjenstår arbeid som må fullføres. Terrassen må ikke benyttes uten fysisk sikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverk må monteres for å sikre terrassen mot fallulykker. Manglende fysisk sikring kan føre til alvorlige personskader ved fall.

Kostnadsberegning:
Estimatet er ikke et tilbud fra en autorisert utførende, men et overslag for å utføre sikringstiltak og ferdigstille påbegynt arbeid. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av støpt betong med rekkverk på to sider. Trappen er fra byggeåret og fremstår som slitt.
Drift og vedlikehold ligger under sameiets ansvarsområde.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

2. etasje
Vindfang: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling (innvendig tak).
Kott: Belegg på gulv, malt strietapet på vegger, malte plater i himling.
2 boder: Belegg på gulv, malt strietapet på vegger, malte plater i himling.
Gang: Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling. Garderobeskap.
Soverom: Parkett på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Garderobeskap.
Soverom: Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling, dør til bad.
Vaskerom: Belegg på gulv, malte plater på vegger, malte plater i himling. Stoppekran.
Toalett: Belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Bad: Belegg på gulv, våtromsbelegg på vegger, malte plater i himling.

3. etasje
Stue: Parkett på gulv, malt tapet på vegger, malte plater i himling. Utgang til takterrasse.
Kjøkken: Parkett på gulv, laminert finerplater i eik på vegger, malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitasje, elde og manglende fullføring av påbegynt oppgradering medfører at det må påregnes ferdigstillelse av arbeid og oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgraderingsarbeid etter eget behov, spesielt i 2. og 3. etasje. Slitasje på overflater har lav konsekvensgrad, men det kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i leiligheten ble observert med trebjelkelag og noe betong i 2. etasje. 3. etasje har trebjelkelag. På grunn av romstørrelse og personlig rekvisita er kun de største rommene i hver etasje kontrollert.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue i 3. etasje registreres et høydeavvik på ca. 19 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.
I trapperom i 2. etasje registreres et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Det registreres noe rystelser i etasjeskillerne i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i malt utførelse med lakkerte trinn fra byggeår.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte finérdører fra byggeåret. Tilfeldig valgte dører er funksjonstestet, og ingen avvik er registrert. Mellom vindfang og gang er det en innvendig dør med glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Innvendige dører har slitasje og bør overflatebehandles eller byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskiftning av dørene for å oppnå en mer estetisk og tidsriktig overflate. Manglende tiltak vil kun ha estetiske konsekvenser, men kan over tid føre til økt slitasje og behov for mer omfattende vedlikehold.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Alle tettesjikt mot gulv og vegger har oppbrukt sin funksjonstid, og badet står foran en rehabilitering. Det er registrert knirk i gulvet, noe som kan indikere at det har vært fukt under belegget, eller bevegelser i underliggende konstruksjon. Overgangen mellom belegg og sluk er usikker og utgjør en risikokonstruksjon for lekkasjer.

Badet er innredet med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann og badekar. Vegghengt strålevarme fra reflektor. Naturlig ventilasjon med spalte under dør for luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er er estimat på å oppdatere våtrommet opp til dagens forskriftskrav, med samme materialtyper. Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Sluk på bad.



usikker overgang mellom tettesjikt på vegg og belegg sokkel mot gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg fra toalett til dusjnisje.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal trevirket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret.
Vaskerommet har belegg på gulv og malte plater på vegg, uten sikring av platene mot fukt i underkant over belegg/sokkel mot gulv.
Malte plater i himling.
Utstyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Belegget har oppnådd en høy alder og har oppbrukt sin teoretiske brukstid. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom, med belegg av vinyl på påstøp, er 15–35 år.
Naturlig ventilasjon med ventil inn i sjakt. Det er etablert spalte under dør inn til vaskerommet, men effekten av ventileringen oppleves som noe redusert.
Det er tilfredsstillende oppbrett på 25 mm. av tettesjikt (belegg) mot vegger og tettesjikt under dør. Det mangler noe tettesjikt rundt gjennomføringer i gulv.

Tilstandsrapport

Det registreres godt fall til sluk fra dør. Andre deler av rommet lot seg ikke kontrollere da dette var fylt med personlig rekvisita. Sluk av plast, der belegget er klemt under klemring.
Det er ikke membran bak skyllekum på vegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i dette settes angitt tilstandsgrad.
Vaskerommet kan brukes, men det er viktig å være klar over at tilstanden ikke holder dagens krav og forventninger. Med høy alder kan vinylbelegg være sprøtt og ha luftlommer i tettesjiktet etter forskrift og NS3600.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, materialvalg og utførelse. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende og aldrende tettesjikt, samt fravær av dokumentasjon, medfører økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

Utbedringskostnadene er et estimat for å oppdatere våtrommet til dagens forskriftskrav med tilsvarende materialer. Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2025





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Omlufts ventilator er funksjonstestet og har noe redusert funksjon.
Omluft ventilatoren er ikke kombinert med balansert ventilasjon derfor blir angitt TG satt etter krav i NS 3600:2018.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer på kjøkkenet.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er oppført med frittstående toalett og servant. Servanten er ikke tilkoblet vannkilde.
Det er belegg på gulvet (overflatebehandlet) og malte plater på veggene. Rommet er naturlig ventilert.
Toalettrommet står foran en total rehabilitering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Servant med tohåndsbetjening til vann er ikke tilkoblet, og er derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

Skadet servant bør skiftes eller utbedres for å unngå lekkasjer og videre skader. Sprekk i servant gir angitt tilstandsgrad.

Betjeningen for vann bør byttes ut før tilkobling av servant for å sikre funksjon og forhindre vannskader.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er kun vannledninger inne i boligen som er besiktiget. Vannrør av kobber fra byggeår. Stoppekran er plassert på vaskerom er funksjonstestet, og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd.

Et rørbrudd i eldre boliger kan medføre store skader, og bygningsdeler kan bli nødvendige å bytte. Mindre skjulte lekkasjer eller kondens kan føre til lokalt nedsatt materialkvalitet samt sopp- og muggdannelser.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrørene inne i leiligheten som er funksjonstestet. Det registreres noe sen avrenning fra servant på bad. Dette kan skyldes at vannlåsen er tett, eller manglende lufting av avløpsrøret.

Vurdering av avvik:

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

• Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sen avrenning fra servant på bad kan ha flere årsaker, vanligvis tett vannlås under servant eller redusert lufting.
Avløpsanlegget bør sjekkes av fagperson for å avdekke årsak og forhindre risiko for tilstopping, dårlig avrenning og eventuelle følgeskader på sanitærinstallasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmene, samt naturlig avtrekk fra bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til luftmengde for bruksbehov uten å åpne vindu (TEK17 §13-2).

Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Klaffeventiler på yttervegg anbefales etablert for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel på soverommet, i tråd med gjeldende krav.

Det bør avklares med sameiet om muligheten for dette før tiltak gjennomføres.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 190 liter, plassert på vaskerom som er med sluk.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til via skjøteledning.
Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere, og som har en effekt på 1500 W eller mer, skal ha direkte/fast strømtilkobling. Dette kravet er ikke oppfylt her.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift og NS 3600, tabell B, for å redusere risiko for varmegang og brann.

Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av stikkontakt og økt fare for elektriske feil.





Varmtvannsbereder må ikke være fast tilkoblet mellom en skjøteledning.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Anlegget er fra byggeår, oppgradert i flere perioder. Sikringsskapet er plassert i gang, 230V anlegg med nyere automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kun en sammsvarserklæring funnet fra 2025 - boligmappem kan ikke åpnes.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er flere koblinger som har berøringsfare og det vil derfor anbefales en utvidet el-kontroll av et autorisert foretak. NEK 405-2-3. Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg).

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong fra byggeåret i forbindelse med inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren har en sprekk i vertikal retning. Vertikale sprekker oppstår ofte som følge av endringer i grunnen, og kan skyldes setningsskader eller redusert armering fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av støttemuren ved å tette sprekken med egnet fugemasse eller betong. Dette vil forhindre at fukt trenger inn og reduserer risikoen for frostskader og videre avskalling av betong. Ved å tette sprekken blir det også enklere å overvåke om avviket utvikler seg, eller om tilstanden forblir stabil.





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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Radon
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Brannsikkerhet:
Det er krav til minst en brannslukker og en røykvarsler i hver etasje. Brannslukker kan også være vannslange med fast tilkobling.

Balkong – Rekkverkshøyde:
Rekkverkshøyden er ikke rekkverk på terrasse. rekkverk må etableres etter gjeldende byggtekniske forskrifter.
Rekkverkshøyde anbefales av hensyn til personsikkerhet. Lav rekkverkshøyde medfører forhøyet risiko for fall, særlig for barn og personer med redusert mobilitet.

Innvendig trapper:

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

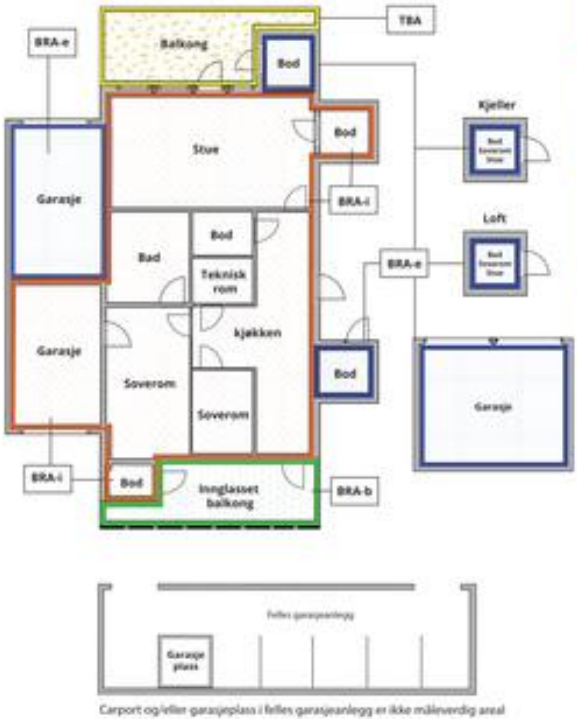
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	5
3. Etasje	49			49	36
SUM	**119**				**41**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Vindfang, kott, gang, trapperom, bad, bod, bod 2, soverom, soverom 2, vaskerom, toalettrom		
3. Etasje	Kjøkken, stue		

Kommentar

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

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Leiligheten disponerer egen overbygget carport plass under felles areal, det er ikke krav om arealmåling av plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Fremlagte tegninger og midlertidig bruksyilatelse.

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
27.3.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Beathe Gundersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	75	189		0	81.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgelia 41

Hjemmelshaver
Sundt Johan Myrland, Lindøe Kevin Christoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en vestvendt beliggenhet med praktfull utsikt og særdeles gode solforhold. Attraktivt og sentralt boligområde med kort vei til skoler, barnehager, butikksenter, og idrettsanlegget til Borg IF. Flotte turområder rett utenfor døren. Det er kun 3 min. gange til bussholdeplass. Det er ca. 3 km. til Porsgrunn sentrum, og ca. 6,5 km. til Skien sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. 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

Festet tomt på 81 kvm.
Parkering:
Det medfølger carport til hver bolig.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver/selger Johan Myrland Sundt, leiligheten selgers med fullmektig av Hanne Myrland

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	1915575			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.03.2026	Det finnes ikke egenerklæring for dette prosjektet.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Vurderer bygningskyndige med at enkelte av nevnte bygningsdelene bør bemerkninger for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i sameiets økonomi, vil dette bli gjort.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven.
Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring.

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Overskyet og tilskyet med sprette regnbyger, ca. 10 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.

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☒ Annet: Via Velforeningen

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Fremtind Polisenummer: 1915575

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☒ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:
Terrassehus med eget gnr/bnr. Felles bygnings-forsikring

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 24-0068/26

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Borgelia 41

Postnummer: 3711 Sted: SKIEN

Gr.nr.: 75 B.nr.: 189 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1976

Selger og kjennskap

Navn på selger: Johan Myrland Sundt

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): Hanne Myrland

Meglerfirma: Nordvik Skien og Porsgrunn

Selges eiendommen fra et dødsbo? [X] Ja [ ] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)?

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [ ] Ja [X] Nei

Utført arbeid

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Nytt sikringsskap

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

I forbindelse med oppussing av kjøkken

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Gammelt bad

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Porsgrunn, 19.03.2026

Signatur Hanne Myrland Blokkbokstaver HANNE MYRLAND	Signatur Blokkbokstaver

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: Hanne Myrland 19/3-26

Blokkbokstaver: HANNE MYRLAND

Signatur/dato:

Blokkbokstaver:

enova

Energiattest



Adresse **Borgelia 41, 3711 SKIEN**	
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276903**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8487030**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **208,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **224,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 765 kWh**



Borgelia 41, 3711 SKIEN

Detaljering

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

Borgelia 41, 3711 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

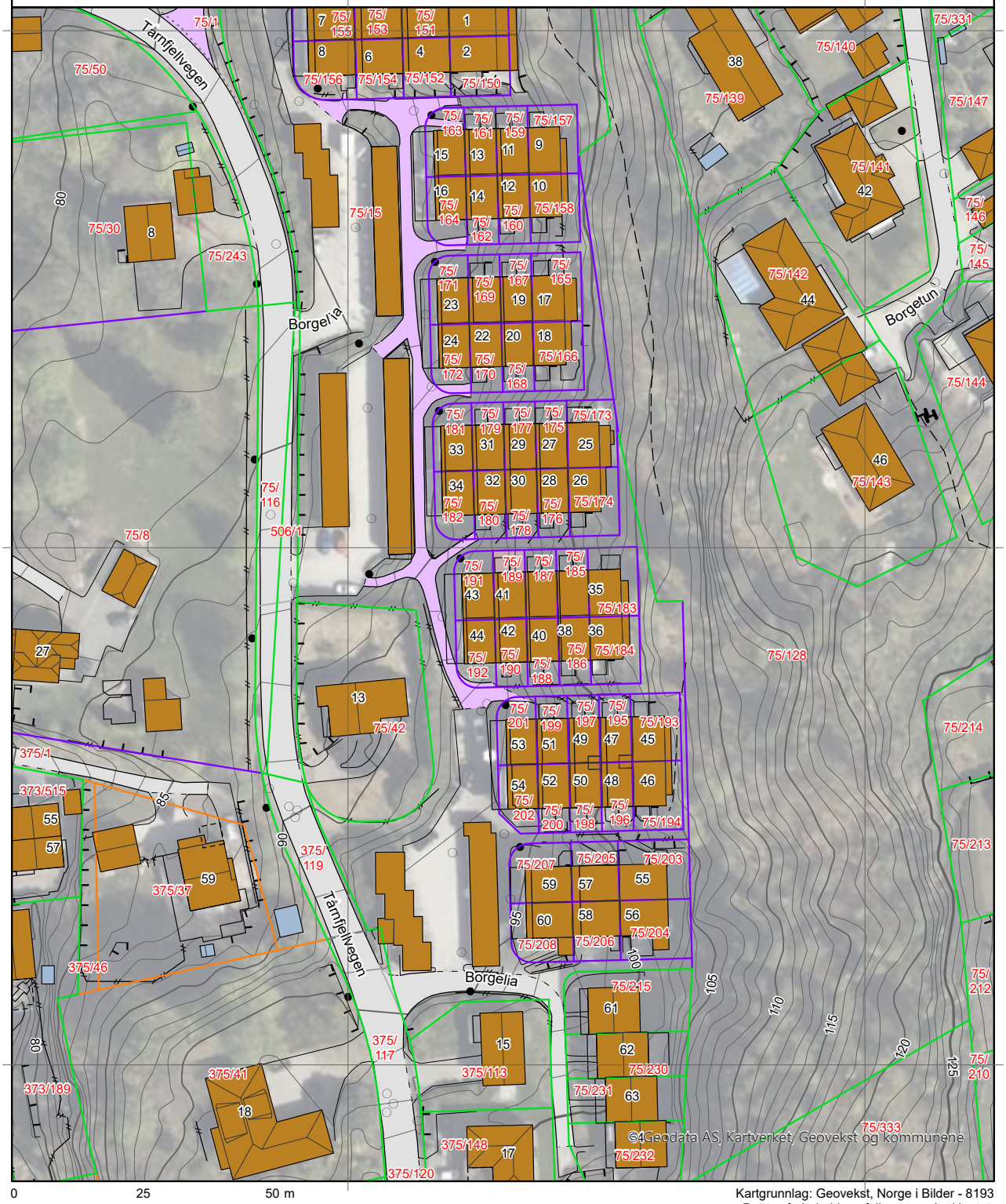
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/75/189/0/0

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: 11.3.2026



0 25 50 m

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

ambita

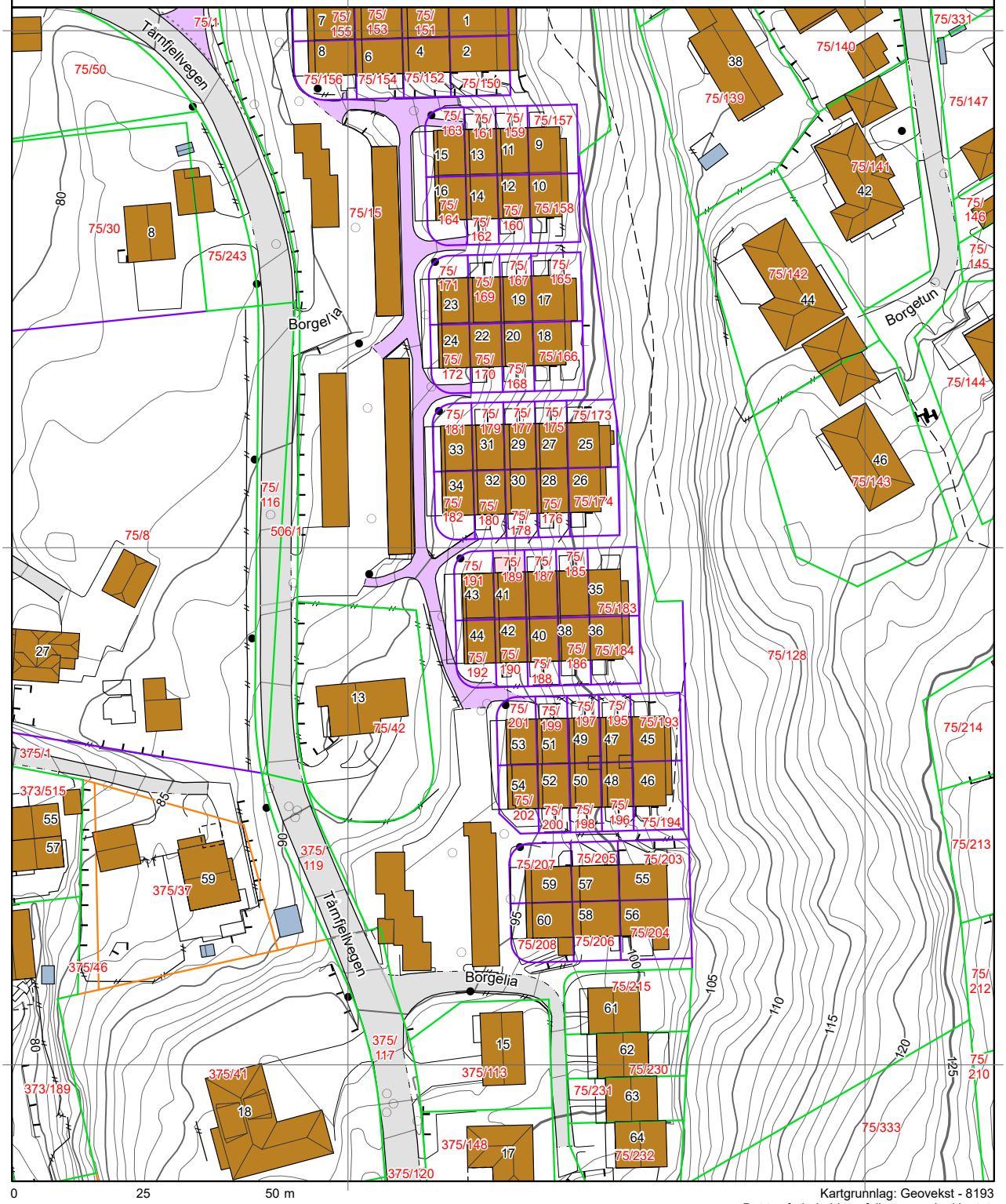
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/75/189/0/0

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: 11.3.2026



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

Tegnforklaring



FOR TOMT TIL 2-AKSER
TERRASSEHUSLEILIGHET

DAGBOKFØRT
30 MAR 78 04284
BYFOGDEN I
FORSGRUNN OG SKIEN

FESTEKONTRAKT

§ 1. Arealet.

Undertegnede skogeier Bjørn Holta, f. 26.5.33 , som grunneier, bortfester med dette til Leif Winter , f. 12.9.43 som fester, en del av eiendommen Åkre gård, gnr. 75 , b.nr. 15

Denne har fått navn Borgelia 41 og er 81 m2 stor. Den har G.nr. 75 B.nr.189

Målebrev datert 28.4.75 , tinglyst 27.6.75 .
Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen og grunneieren har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra: 1.1.76
Arealet stilles til festerens rådighet fra: dags dato

Festetiden kan forlenges ytterligere med en periode på 20 år. Festeren kan ved henvendelse til grunneieren tidligst 1 år før festetidens utløp, få beskjed om festekontrakten kan påregnes forlenget eller ikke. Hvis festeren ikke ønsker å forlenge kontrakten, må han si fra herom innen 1 år før festetidens utløp, hvis ikke ansees festekontrakten automatisk forlenget hvis grunneieren ikke motsetter seg forlengelse.
Såfremt festeren ønsker festetiden forlenget, har grunneieren valget mellom enten å forlenge festetiden, innløse bebyggelsen på den festede tomt eller å selge tomten til festeren. I mangel av enighet om prisen ved overtagelse av bebyggelsen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3 efter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12. Såfremt partene ikke blir enige om prisen for den festede tomt, blir denne å fastsette ved skjønn på samme måte. Grunneieren har adgang til å vente med å treffe sitt valg til disse skjønn foreligger.

§ 3. Festeavgiftens størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 116,- , beregnet etter 5 % av det totale areals grunnpris kr. 12,- pr. m2, og fordelt likt pr. tomt for de like boligtyper. Avgiften forskuddsbetales og forfaller til betaling til Telemarksbanken A/S Skien den 1. januar hvert år. For den resterende del av det år kontrakt inngås betaler fester kr. , som forfaller ved underskrift av nærværende kontrakt.

Hver av partene skal kunne kreve regulert festeavgiften. Så lenge det hviler Husbanklån på bebyggelsen på den festede tomt, kan slik regulering skje så ofte og på sådan måte som Husbanken tillater. Såfremt det ikke lenger hviler Husbanklån på bebyggelsen på den festede tomt, men det gjelder prisforskrifter, skal regulering kunne skje så ofte som og efter prinsipper som prisforskriftene tillater. Hvis det heller ikke gjelder prisforskrifter, skal ved regulering festeavgiften omregnes etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og med en rentefot som står i samme forhold til vanlig rentenivå på reguleringstiden som den rentefot festeavgiften er regnet

..2

efter ved kontraktens underskrift står i forhold til rentenivået ved kontraktsunderskriften, dog således at det ikke skal tas hensyn til øking i grunnverdien som skyldes festeren eller arbeider han har bekostet.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av voldgiftsrett på minst 3 medlemmer, hvorav den ene oppnevnes av grunneieren, den andre av festeren og formannen av byfogden. Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene ved skjønnet deles likt mellom dem. Skjønnsretten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer. Denne bestemmelse gjelder med mindre gjeldende prisforskrifter til enhver tid skulle inneholde annen bestemmelse.

Grunneieren forbeholder seg sikkerhet for festeavgiften med første prioritets pant i bygningen som blir oppført på den festede grunn for inntil 1 års forfall samt fremtidig festeavgift.

§ 4. Skatter, m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren i egenskap av eier av det bortfestede areal unntatt almindelige formues- og inntektsskatter. Under dette går også utgifter til gateopparbeidelse og grunneierverv samt eventuell eiendomsskatt av bygninger med grunn- eller matrikkelskatt om det måtte bli pålagt isteden.

§ 5. Bruk.

Festetomten skal av festeren nyttes til boligbebyggelse.

§ 6. Vedlikehold. Gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også avkjørselens tilknytning til veiene og eventuelt opparbeidede veier som ikke kommunen har overtatt vedlikeholdet for. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot offentlig vei og offentlige plasser og parker overensstemmende med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Delegjerder mellom eiendommene skal være ensartet. Festeren plikter å refundere sin nabo halvpartene av de utgifter han har hatt til gjerdet.

§ 7. Forsikring.

Festeren forplikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i anerkjent norsk forsikringsselskap. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

§ 8. Ledninger og adkomst

Festeren må finne seg i at det på og over den ubebyggede del av tomten blir sørget for adkomst og utført ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter.
Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved foran nevnte arbeider tilkommer festeren godtgjørelse som i Mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett som oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.
Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns eiendom ved at grunneieren lar utføre slike arbeider på den til fordel for festeren. Grunneieren skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o.l.

..3

Kjøperen er kjent med og godtar at det er solidarisk vedlikeholdsplikt mellom eierne av boligene i nærværende husgrupper når det gjelder ledningsnettet under/fra husgruppen og frem til de interne hoved kloakk- og vannledninger.

§ 9. Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger er ikke tillatt uten grunneierens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån. Nektelse kan dog skje bare på saklig grunnlag. Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 10. Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller beløp som grunneieren har krav på, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført, til tvangsauksjon.
Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon etter 1. ledd skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon innen 1 måned etter at varsel er gitt ved å innbetale skyldig festeavgift eller andre skyldige beløp med påløpne omkostninger og renter fra forfall eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren, innen en frist som nærmere blir fastsatt av grunneieren.

§ 11. Utløp av festetiden. Innløsning av bygningene m.v.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bygningene til den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til deres alder og den stand de er i , men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelse av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Grunneieren kan avgjøre om bygningene overtas etterat verdien er fastsatt.

§ 12. Overdragelse.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de byninger som står på det festede område, til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, må overdragelsen godkjennes av grunneieren som dog ikke kan nekte godkjennelse med mindre han har saklige innvendinger mot kjøperen som fester.

§ 13. Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stemp-

..4

ling og tinglysning av festekontrakt og målebrev.

§ 14. Ikrafttreden.

Festekontrakten trer i kraft når den er undertegnet av begge parter. Festeforholdet er allikevel betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren får konsesjon hvis konsesjon er nødvendig. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til grunneieren uten vederlag til noen av partene.

§ 15. Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

§ 16. Tinglysning.

Hver av partene er berettiget til å tinglyse nærværende festekontrakt. Tinglysningen skal i alle tilfelle skje på festerens bekostning.

§ 17. "Rettigheter/Heftelser".

Fester, i henhold til nærværende kontrakt, er kjent med at boligens inngangsparti med boder blir liggende under eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. 39 gnr. 75 bnr. 187 samt at terrassen blir liggende over eventuell foranliggende bolig, tomt nr 43 gnr. 75 bnr. 191.

Fester må på sin side uten vederlag tåle at eventuell foranliggende bolig, tomt nr. 43 gnr. 75 bnr. 191 får adkomst og har inngangsparti med boder på festers tomt samt at eier av eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. 39 gnr. 75 bnr. 187 har bruksrett til terrasse beliggende over festers bolig.

Bruker av såvel terrasse som inngangsparti med boder har selv vedlikeholdsplikt, og er erstatningspliktig for skader tilliggende bolig måtte bli påført som følge av manglende vedlikehold.

Særbestemmelse.

Hvis og sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus av den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

3. Husbanken og grunneieren i tilfelle festeledighet er berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningene på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfalt festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

5. Firmaet G. Block Watne A/S har eneretten til oppføring av bolig. Retten gjelder ikke en eventuell fremtidig utvidelse eller erstatning av den opprinnelige bolig.

6. Med feste av eiendommen følger det med automatisk medlemskap i stedets Velforening. Fester må når forlangt, innløse sin andel og til en hver tid betale de løpende utgifter, samt rette seg etter de bestemmelser foreningen vedtar.

7. .....
.....
.....

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav festeren og grunneieren hver beholder 1.

..... Leif Wirtheer.....
Bjørn Holter Fester

DAGBOKFØRT
14. MAR 78 03740
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vedlikehold og bygning

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
gnr 75 bnr 183	Skien	Dagfinn Mjåland
" 75 " 184	"	May-Brith Hylland
" 75 " 185	"	Asbjørn Tefre
" 75 " 186	"	Jonn Harald Lia
" 75 " 187	"	Hans Haug
" 75 " 188	"	Reidar A. Johansen
" 75 " 189	"	Leif Winter
" 75 " 190	"	Jan Martin Melfald
" 75 " 191	"	Frid Arnesen Helland
" 75 " 192	"	Ragnhild Husby

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Skien, den 30. aug. 1977

1 Hans Haug
2 Ragnhild Husby
3 Reidar A. Johansen
4 Dagfinn Mjåland
5 May-Brith Hylland
6 Asbjørn Tefre
7 Leif Winther
8 Jan Martin Melfald
9 Frid Arnesen Helland
10 Jonn Harald Lia

Til vitterlighet :

HB-1805 10-61

30.10
300.-

Borgelia 41

Nabolaget Borgåsen/Ris - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Buer skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.... 297 elever, 20 klasser	4 min 2.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	8 min 3.3 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 4 km

Offentlig transport

Breidablikkvegen Linje P4, P5	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

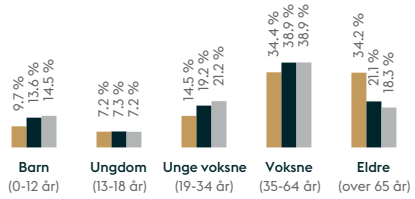
Barnehager

Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	7 min 0.6 km
Enggrav barnehage (1-1 år) 2 barn	12 min 1.1 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 64 barn	18 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Borgåsen	6 min
Meny Hovenga	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgåsen/Ris	1 472	746
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Lundejordet ballplass	13 min
Borgs bane	13 min
SATS Express Porsgrunn	7 min
Sats Ekspress Porsgrunn	7 min

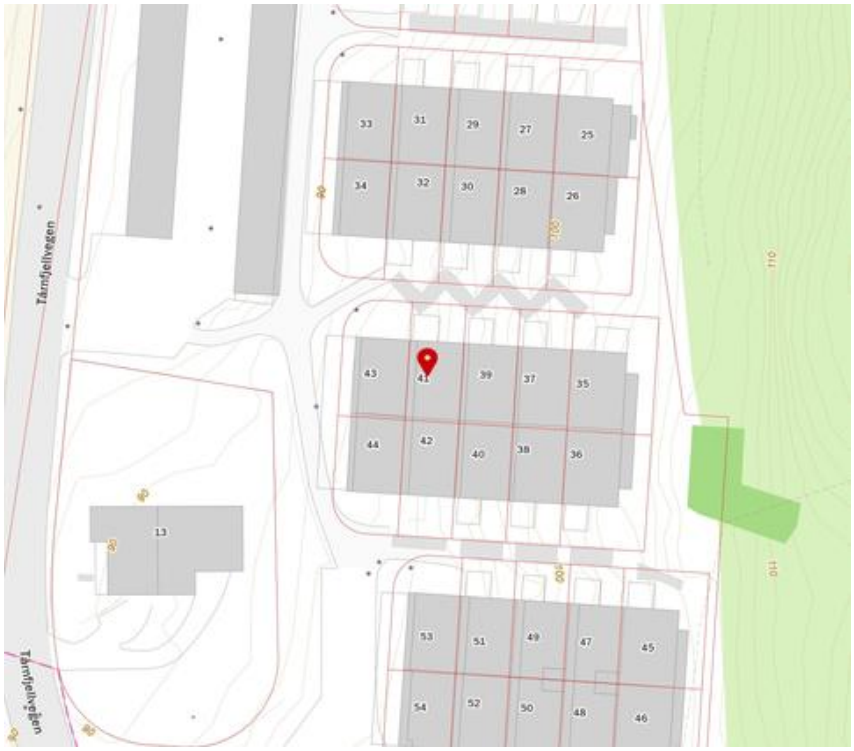
«Nærhet til skog og mark. Ingen trafikkstøy. Veletablert»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100



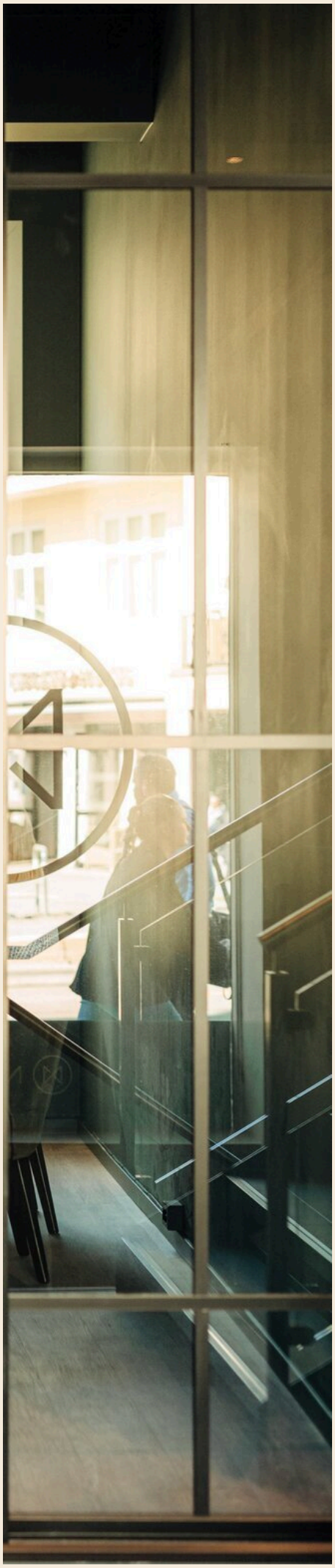
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0068/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Borgelia 41 3711 SKIEN
Matrikkel: Gnr 75, bnr 189 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

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