NORDVIK

Høyanlia 7

3 soverom | 158 kvm | Enebolig

Velkommen til

Høyanlia 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
30	Om boligen
39	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
84	Nabolagsprofil
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt enebolig i populært og barnevennlig område. 3(4) sov.
2 bad. Solrik, skjermet tomt. Dobbel garasje. Blindvei.

Prisantydning	**4 890 000,-**
Omkostninger	**123 340,-**
Totalpris	**5 013 340,-**
BRA-i	**158 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bakkane, i ett av Skiens mest etterspurte boligområder. Området er særdeles barnevennlig med kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikk, Herkules og Sykehuset Telemark samt Skien sentrum med de fleste fasiliteter. I nærområdet finnes også flere flott tur- og rekreasjonsområder, samt Skien Fritidspark med et bredt utvalg av aktiviteter. Tomten er pent opparbeidet, med hyggelig, solrik terrasse og lettstelt, skjermet hage uten innsyn. Denne flotte familieboligen er oppført i 2004, og fremstår som velholdt og innbydende, med en gjennomgående god standard. Det er praktiske romløsninger i begge etasjer og boligen dekker de fleste behov for en barnefamilie. Muligheter for 4 soverom og alt på en flate. Dobbel garasje. Vannbåren varme.





Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK












7


























SIEMENS












BEAM





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0266/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Høyanlia 7, 3728 SKIEN
Gnr 216, bnr 463 i Skien kommune

Selger
Fred Harald Bergmann

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 013 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 033 040,- (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
2004

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 158 kvm
BRA-e: 71 kvm
Totalt BRA: 229 kvm
TBA: 86 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entrè, stue/spisestue, kjøkken, bad og vaskerom
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 83 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Loftstue, 3 soverom, bad og kott
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 3 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Lagerrom
Total BRA: 26 kvm.

Innhold
1. Etasje: Entrè, stue/spisestue, kjøkken, bad og vaskerom.
2. Etasje: Loftstue, 3 soverom, bad og kott.

Dobbel garasje med loft.

Standard
Denne flotte familieboligen fremstår som svært velholdt og innbydende, med gjennomgående god standard både innvendig og utvendig. Det er lagt stor vekt på god kvalitet når det gjelder utførelse, innredninger og materialvalg. Det er eikeparkett på gulv og lyse overflater på vegger. Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje fra luft til vann varmepumpe som gir et godt inneklima. Den praktiske og funksjonelle planløsningen dekker de fleste behov for en barnefamilie. Boligen er bygget med muligheter for livsløpsstandard, alle fasiliteter i hovedetasjen, og soverom kan etableres i innerste del av stuen.

Fra hyggelig, overbygget inngangsparti kommer man inn til flott og romslig entrè, med tilhørende skyvedørsgarderobe. Det er videre atkomst til stue, kjøkken, bad og vaskerom, samt trapp til boligens 2. etasje.

I boligens hovedetasje er det lys og innbydende stue og spisestue, i vinkel. Stuen og spisestuen fremstår som et sosialt allrom med god romløsning, hvor definerte soner gir gode møbleringsalternativ. Stuen har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, egen relaxavdeling og spisebord. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkken med plass til langbord. Varmepumpe sørger for god oppvarming til boligens hovedetasje. Stuen har pipeløp med muligheter for å sette inn peisovn. Stuen har store vindusflater som gir gode lysforhold og skaper en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse og hage.

Fra spisestuen er det inngang til koselig kjøkken, med god plass til spisebord. Pen kjøkkeninnredning, i heltre, med lett profilerte fronter på skap og skuffer. Det er god oppbevaringsplass i innredning samt rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Praktisk kjøkkenøy med oppbevaringsplass og arbeidsplass. Den praktiske utformingen gir gode arbeidsforhold for matlaging og sosiale sammenkomster. Integrerte hvitevarer medfølger: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og to kjøleskap.

Denne innholdsrike familieboligen har to baderom, ett i hver etasje, samt separat vaskerom. Baderommet i hovedetasjen har flislagte vegger og gulv, med vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredning med hylle og overliggende servant, samt tilhørende speil. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Baderommet i 2. etasje har tidsriktige fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Romslig baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter og overliggende servant. Tilhørende veggskap og speil med belysning. Rommet er innredet med boblekar og vegghengt toalett. Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt innredning med skap.

Det er 3 gode soverom i denne praktiske boligen, alle beliggende i 2.etasje - som er en meget funksjonell romløsning for barnefamilien. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med garderobeskap. Utgang til balkong. Soverom II har god skapplass i skyvedørsgarderobe, og plass til seng og skrivebord. Soverom III har plass til seng, kommode og skrivebord. Loftstuen kan med enkle grep gjøres om til soverom om ønskelig.

Loftstuen fremstår som et praktisk rom for barnefamilien, med plass til sofagruppe og tilhørende mediemøblement. Denne stuen kan også omgjøres til soverom om ønskelig.

Boligen har gode oppbevaringsmuligheter i garasje, bod og knekott.

Parkering
Parkering i dobbel garasje og gårdsplass. Det er montert lader for elbil.

Modernisering og påkostninger
2023: Montert luft til luft varmepumpe.
2014: Byttet termostat ITV varmepumpe.
2011: Montert snøfangere.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Rørgutta Skien, varmtvannstank lakk i tilkoblingen i bunnen, 2016.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. 2010: Montert snøfangere, SBBYGG. 2022: Ny takrenne nordsiden av garasje med bedre innfesting, utskifting av taksten i gradene, Blikkenslager Kvelland.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. 2015: Høytrykkspyling av tett takrennedrenering sydsiden av garasje. 2026: Tett takrenne nedløp på nordsiden av garasje. Demontert takrenne og fjernet grus etc., egeninnsats.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. 2012: Oppretting av tilsynsrapport defekter, inkludert AV/PÅ bryter for boblebad, Elektropartner. 2023: Tilkoblet ny utendørs luft til luft varmepumpe, Hafsund Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 11.08.2011 av Skagerak Nett AS, Det Lokale Eltilsyn.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. 2020: Montert Easee el-billader, Multifag.

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

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Terrassen's levetid er på hell. Garasje: sprekker i leca.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Vedlikehold av lysbrytere - Elektropartner.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?
Ja. Mus i bolig museåret 2021. Montert musebørste høsten 2021 rundt hele boligen og tettet sprekk ved kabelgjennomføring fra sikringskap og ut til garasje.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. 2020: Byttet termostat på luft til vann ITV varmepumpe, Porsgrunn Rørlegger.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Byttet keramisk topp og stekeovn. 2019: Byttet det store kjøleskapet (inkludert plate under kjøleskap pga kondens). 2014: Rettet opp gjerde.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Fra salgsrapport 2009: BRA 157 kvm og BTA 168 kvm.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Persienneopphenget er av dårlig kvalitet. Vindu i 2. etasje i rom vegg i vegg med bad kan ikke åpnes helt da det kolliderer med en skyvedørsgarderobe. Terrasse har gått ut på dato. Allerede i salgsrapport fra 2009 sto "Arbeidet bærer preg av egeninnsats og har en del defekter". Disse defektene har kommet til syne de siste årene.

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

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Odd Hatling

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Nyere enebolig fra 2004 med høy teknisk standard med varmepumper og vannbåren varme. Boligen har to bad og eget stort vaskerom. 2. etasje har loftstue og 3 soverom og 1. etasje har stuer og kjøkken samt vaskerom og entre. Boligen fremstår i god stand med mindre etterslep av innvendig vedlikehold. Boligen har et godt utvendig vedlikehold med unntak av terrassegulv som må påregnes utskiftet i nær fremtid. Det er egen dobbel garasje med elbil lader og stor hems over garasje med god lagringsplass.

Utvendig
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Takkonstruksjonen er lukket (gjenbygd) og det er ikke inspeksjonmuligheter via luke. Merk at oppbygging av undertak, tekking av undertak og lufting er ukjent og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Ytterdøren fra vaskerom er i treverk og er malt. Den har 2-lags isolerglass. Verandadørene er malte balkongdører i tre med 2-lags glass ut til terrassse fra stue og til balkong i 2.etasje. Inngangsparti har dobbel hovedytterdør er i treverk og malt, med 2- lags glass. Det er inntrukket balkong i 2. etasje fra hovedsoverom. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Innvendig
Gulvene er av parkett og flis. Gulv i 1. etasje har vannbåren gulvvarme. Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag. Det er ikke foretatt radon målinger Pipen er utført i lettklinkerblokker. Det er ikke etablert ovn/fyringssted i boligen. Det er lakkert tretrapp i eik med spiler i stål. Innvendige dører består av malte fyllingsdører samt en stor dobbel glassdør inn til stue.

Antall TG 2 er 17 stykk og gjelder taktekking, takkonstruksjon/loft, ytterdører, terrasser og plattinger på terreng, gjerde mot veg, overflater på vegger og himling, innvendige vannledninger, varmtvannsbereder, vannbåren varme, overflater gulv på bad 1. etasje, vanntett sjikt/membran/sluk bad 1. etasje, sanitærutstyr og innredning bad 1. etasje, overflater gulv på vaskerom, venntett sjikt/membran/sluk på vaskerom, oveflater gulv bad 2. etasje, vanntett skilt/membran/sluk på bad 2. etasje og sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje.

Antall TG 3 er 1 stykk og gjelder forstøtningsmurer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming
Elektrisk. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje fra luft til vann varmepumpe. Luft til luft varmepumpe til oppvarming/kjøling av 1. og 2. etasje. Varmekabler i gulv på bad 2. etasje. Det er pipeløp i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kWh. Dette inkluderer 3000 kWh til elbil. 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 19 464,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 5 803,- pr år.
- Alarm fra Alvarn Security kr 707,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 2 100,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 145 695,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 582 778,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 82733657

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 634 kvm (Eiertomt)
Plan og lettstelt tomt, pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, terrasse og velstelt hageområde. Tomten er pent beplantet med et variert utvalg av prydbusker, prydtrær og blomsterbed. I tomtegrenser er det oppført gjerde og hekk som skjermer godt for innsyn og utgjør en pen ramme rundt denne eiendommen. Utenfor stuen, mot sydvest, er det en stor terrasse med god plass til flere sittegrupper. Uteområder byr på særdeles gode solforhold som kan nytes fra morgen til kveld, i avslappende og rolige omgivelser. Tomten fremstår som særdeles barne- og hundevennlig, med god plass til lek og aktiviteter. Gode parkeringsmuligheter i gårdsplass.

Adkomst
Fra Skien Sentrum følger man Ulefossvegen forbi Herkules Kjøpesenter og Sykehuset Telemark og fortsetter rett frem i rundkjøringen, opp mot Steinsrud. Ta til venstre inn på Bakkane og følg vegen oppover, ta etter hvert inn Høyanlia. Følg veien og ta første stikkveg til venstre. Eiendommen ligger innerst i blindveien, på venstre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik og det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Bakkane, i ett av Skiens mest etterspurte boligområder. Dette er et nyere og trivelig boligområde, med pene familieboliger, hovedsakelig fra 2000-tallet. Eiendommen ligger i blindgate uten gjennomgangstrafikk. Fra eiendommens terrasse,

balkong og uteområder er det flotte solforhold og ingen innsyn fra naboer. Det er kort vei til barnehager, skoler, dagligvarebutikk, Herkules handelsområde og Sykehuset Telemark, samt Skien sentrum med de fleste fasiliteter. I nærområdet finnes også flere flott tur- og rekreasjonsområder, samt Skien Fritidspark med bla. svømmehall, skøytebane og lysløyper. Gode bussforbindelser fra Telemarksvegen til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Maurtua Skien barnehage 0.5 km
Maribakkane barnehage 0.5 km
Trollmyra naturbarnehage 0.7 km

Skoler:
Moflata barneskole 1.3 km
Gimsøy ungdomsskole 1.9 km
Hjalmar Johansen vgs 1.4 km
Skien videregående skole 2.5 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 11.07.2006.

Det foreligger tillatelse til enkle tiltak, for garasje, datert 21.08.2003.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Bakkane", datert 22.02.2001, 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 14.11.2024.

Denne eiendommen ligger i område som er berørt av:
- Kvikkleire
- Radon

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

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 216/393 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

Servitutt
Tinglyst 06.12.1999, dokumentnr. 17478
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Erklæring/avtale
Tinglyst 17.12.1999, dokumentnr. 18297
Bestemmelse om nettstasjon

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, drone og plantegninger kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 118 040,- 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 15. september 2026

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

Megler 2
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

Enebolig
Høyanlia 7 , 3728 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 216, bnr. 463

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22611-1091 **Referansenummer:** XU3634

Autorisert foretak: Verditaksering Kjell Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Forbregd Hatling

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

Norsk takst

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

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

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

Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL)

Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er et takst- og konsulentfirma med spesialisering innen eiendomsskattetaksering. VKL ble grunnlagt i 1959, av Kjell Larsen sr., da under navnet Byggmester Kjell Larsen. I 1996 ble selskapet overtatt av Kjell Larsen jr. og omdannet til et aksjeselskap.

Vi er medlem av Norsk Takst. Våre ansatte består av ingeniører, byggmestre, bygningsteknikere og eiendomsmeglere med sertifiseringer innen taksering av eiendom, maskiner, tele- og elanlegg. Siden 2012 har vi holdt til i moderne kontorlokaler i Sverresgate 13 i Porsgrunn.

Historisk har tradisjonelle taksttjenester som verdi- og lånetakster, skadetakster og boligsalgsrapporter til privatmarkedet vært den sentrale del av virksomheten. I 1980-årene startet det som i dag er den dominerende virksomhet i selskapet, leveranse av takst- og konsulenttjenester til det offentlige i forbindelse med innføring og vedlikehold av eiendomsskatt i landets kommuner.



Rapportansvarlig

Odd Forbregd Hatling
Uavhengig Takstingeniør
odd@vkl.no
992 78 188

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Nyere enebolig fra 2004 med høy teknisk standard med varmepumper og vannbåren varme. Boligen har to bad og eget stort vaskerom. 2. etasje har loftstue og 3 soverom og 1. etasje har stuer og kjøkken samt vaskerom og entre. Boligen fremstår i god stand med mindre etterslep av innvendig vedlikehold. Boligen har et godt utvendig vedlikehold med unntak av terrassegulv som må påregnes utskiftet i nær fremtid. Det er egen dobbel garasje med elbil lader og stor hems over garasje med god lagringsplass.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen er lukket (gjenbygd) og det er ikke inspeksjonmuligheter via luke. Merk at oppbygging av undertak , tekking av undertak og lufting er ukjent og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Ytterdøren fra vaskerom er i treverk og er malt. Den har 2-lags isolerglass.
Verandadørene er malte balkongdører i tre med 2-lags glass ut til terrassse fra stue og til balkong i 2.etasje.
Inngangsparti har dobbel hovedytterdør er i treverk og malt, med 2-lags glass.
Det er inntrukket balkong i 2. etasje fra hovedsoverom.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett og flis. Gulv i 1. etasje har vannbåren gulvvarme.
Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radon målinger
Pipen er utført i lettklinkerblokker. Det er ikke etablert ovn/fyringssted i boligen.
Det er lakkert tretrapp i eik med spiler i stål.
Innvendige dører består av malte fyllingsdører samt en stor dobbel glassdør inn til stue.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk under 1:100.
Våtrommet har innredning med benkeplate og servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med vannbåren varme og tilnærmet flatt fall mot sluk.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med varme. Fall mot sluk er under 1:100.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter 2 kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er plast rør-i-rør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra badene, vaskerom, loftstue og kjøkken.
Det er luft-til-luft varmepumpe med en utedel og 2 innedeler montert i hver sin etasje.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen har vannbåren varme i gulver med oppvarming av vann via avtrekks-varmepumpe som er nærmere forklart i rapporten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Dreneringen er utført med drenerende masser og knuste steinmasser, fra 2004.
Bygningen har støpt plate på grunn og ringmur som fundament.
Boligen ligger i skrånende terreng hvor vann dreneres og ledes vekk fra hus.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør og fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 2004, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger er kontrollert.

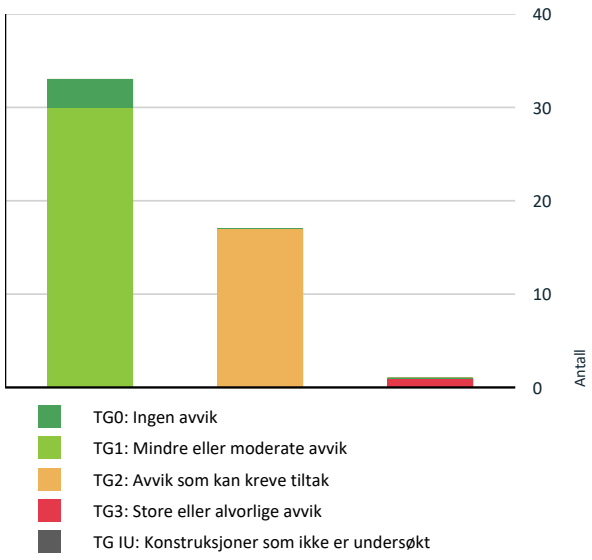
Garasje

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

Tegninger er kontrollert. Det er ikke utstedt ferdigattest på garasje.

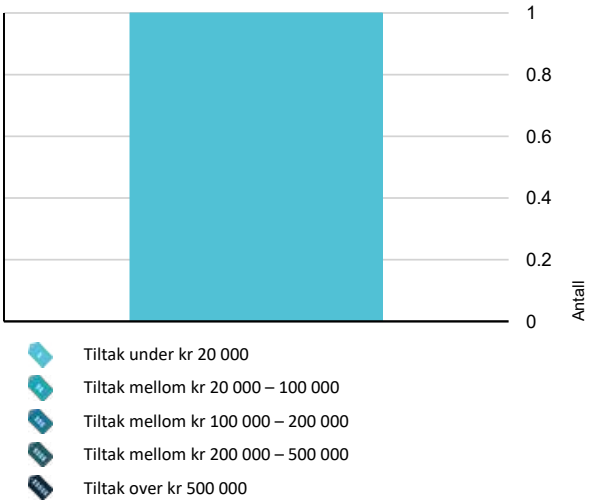
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av eiendom. Rapportutkast sendes selger for gjennomlesning. Selger er pliktig til å opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet. Boligen var bebodd under befaringen. Det innebærer at alle rom er møblert og at det er lagret klær og utstyr i skap, boder og lignende. Takstmannens vurdering er basert på tilgjengelige områder. Møblering og innredning kan hindre inspeksjon av enkelte flater og konstruksjoner. I tillegg til møbler var det påbegynt arbeide med nedpakking i esker og lignende. Dette medførte at lite av gulvflater var tilgjengelig for kontroll. Boligen er inspisert i dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Gjerde mot veg	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget kan være bygd uten radonduk siden dette først kom som krav i 2010. Dette er ukjent.
- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) i sikringsskap fra tidligere. El-tilsyn fra Skagerak i 2011 avdekket at releer var veldig varme og eier opplyser at Elektropartner Skien AS utbedret feilene 26.06.2012.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er lukket (gjenbygd) og oppbygging av undertak og lufting er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Dette gjelder undertak under takstein. Når undertaket er over 18 år defineres det i instruks/forskrift at taket skal gis taktekking skal gis TG2 siden undertak er skjult konstruksjon og ikke kan besiktiges.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tak med betongtakstein i god stand med god sikring for ras med snøfangere.







En løs takstein mot gradrenne bør legges på plass og sikres.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk.

Tilstandsrapport



Beslag, gradrenne, snøfangere og stigetrinn til pipe samt pipehatt i god stand.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Undertak er skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning.



Huset har liggende kledning.



Kledningen fremstår godt vedlikeholdt.



Det er brukt musebørster under kledning som stengsel for mus.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren fra vaskerom er i treverk og er malt. Den har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Karmer og/eller dørblad er værslitt og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas lokal utbedring. Døren har svelling i nedkant utvendig som følge av fuktpåvrirkning over tid. Det regner på døren og/eller spruter opp fra stein i forkant. Det bør vurderes et enkelt takutspring for å beskytte dør og eventuelt og fjerne stein slik at det blir høyere høyde ned til grus.



Dør sveller i nedkant.

TG 1 Verandadører

Beskrivelse

Verandadørene er malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



Verandadør i 1.etasje til terrasse fra stue.



Verandadør i 2. etasje fra hovedsoverom til balkong

TG 1 Dobbel inngangsdør

Beskrivelse

Hovedytterdøren er i treverk og malt, med 2-lags glass.



Dobbel hoved inngangsdør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er inntrukket balkong i 2. etasje fra hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Inntrukket balkong med utgang fra hoved soverom i 2.etasje.



Balkong bæres av en kraftig drager i tre og har innfesting i vegg. Gulvet på balkong har impregnert terrassebord og er ikke tekket i underkant.

Tilstandsrapport





Høyden på rekkverk er 90cm. I dagens byggeforskrift er kravet 100cm. Det er ikke krav til å utbedre dette.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Skader på plattingen kan føre til redusert styrke og funksjon, med risiko for videre nedbrytning.

• Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.



Skader på terrassebord og råte noen steder.



Terrasse med impregnert terrassebord. Det er skader flere steder på terrassebord slik at det må vurderes om man skal bytte det som er skadet eller gjøre en full renovering.



Råteskader i terrassegulv



Terrassen ser ut til å være etablert på underlag av singel og bjelkelag ser ut til å være intakt der det er mulig å inspisere. Dette trenger ikke være tilsvarende for hele terrassen.

TG 2 Gjerde mot veg

Beskrivelse

Eiendommen er gjerdet inn mot veg med et tett plankegjerde. Gjerdet har tydelig bøy etter snømåking og innfesting og konstruksjon må repareres og rettes opp for godt og rett utseende.

Vurdering av avvik:

• Det er skade på gjerde etter snømåking

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og oppretting av gjerdet .

Tilstandsrapport



Eiendommen er gjerdet inn mot veg med et tett plankegjerde. Gjerdet har tydelig bøy etter snømaåking og innfesting og konstruksjon må repareres og rettes opp for godt og rett utseende.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett og flis. Gulv i 1. etasje har vannbåren gulvvarme.

Det er noe slitasje på overflatene etter mange års bruk men ikke mer enn hva man må forvente. Under befaring var det begynt å pakke ned for flytting og store deler av gulvene var dekt av pappesker og innredning. Dette kan ha hatt betydning for hva som ble sett av merker og slitasje under inspeksjon.



Det er flis i yttergang med vannbåren varme.



Eikeparkett i 1. etasje og 2.etasje. Det er vannbåren varme i gulv i 1. etasje.



Stedvis har parkett noe slitasje

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater på gipshjørner og overgang vegg/tak osv.

• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

• Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning. Det er observert et mindre tilfelle av dette over vinduer i stue.



Kjøkkenet har tapetserte vegger.

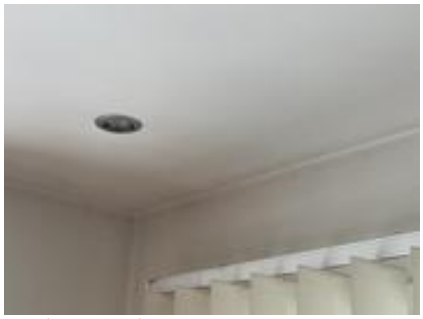


Tapetsert vegg i stue og malt slett gips i tak og vegger ellers.

Tilstandsrapport



Stedvis på hjørnebeslag for gips og overganger i hjørner etc er det en del sprekker. Det er ikke unaturlig siden huset er i tre og vil bevege seg noe. Det må påregnes noe vedlikehold på maling og sparkling hvis det ønskes et helt strøkent resultat.



Spor av litt støv/misfarging/heksesot i hjørnet i stue som vil kunne oppstå over tid på en overflate.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag.

Det er målt planhet (høydeforskjell) i flere rom i begge etasjer.
Det er målt inntil 15mm høydeforskjell i stue og 12mm i kjøkken. På loftstue er det målt 15mm og soverom 10mm. Alle mål er godt innfor krav til TG1.

Planhetsmåling utføres med laser og ved å måle 4 punkter langs hver vegg/hjørne og en måling midt på gulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeforskjeller i stue, kjøkken samt i soverom og loftstue i 2.etasje.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radon målinger

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget kan være bygd uten radonduk siden dette først kom som krav i 2010. Dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er utført i lettklinkerblokker. Det er ikke etablert ovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp i eik med spiler i stål.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører samt en stor dobbel glassdør inn til stue.



Dobbel glassdør inn til stue

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert skadedyr eller spor etter dette eller fuktkrevende insekter.

TG 1 kott til lagring

Beskrivelse

Via en liten luke i knevegg på soverom var det tilgang til et kott med lagringsplass.



På soverom i 2. etasje er det kneloftsluke inn til et kott hvor det er lagringsplass eller som kan være en spennende lekeplass for barn.



Eget kott med skråtak og vindu i gavl. Dette rommet har takhøyde som gjør at det er et målbart areal her. Dette er tatt med i arealberegningene. Strøm inn til rommet var med skjøteledning for julestjerne i vindu. Det er ikke godkjent for fast oppkobling.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon er oppgitt som ferdigattest.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet har dokumentasjon via ferdigattest.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.



Fliser på vegg og malt himling med spot belysning.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk under 1:100.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Fliser på gulv med vannbåren varme.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet vurderes å ha smøre membran på vegg og gulv under flis. Sluk er ikke tilgjengelig og ikke inspisert. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen ble ikke målt på grunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Dusjvegger er skrudd fastmontert i bakvegg. Selve karet hvor man står vurderes å være mulig å ta ut. Dette lot seg ikke enkelt gjøre og var ikke klargjort ved befaring. Eier har ikke flyttet dette siden han flyttet inn, sluk i dusj og i gulv er åpnet med Mundin avløpsåpner. Det anbefales at karet flyttes og sluk i gulv gjøres godt rent.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med benkeplate og servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning, benkeplate sprekker opp litt i overflaten ved vasken.

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.







Tilstandsrapport



Plate under vask har noe slitasje og oppsprekking etter fuktpåvirkning over tid.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



Felles avtrekk fra boligen.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i dusjsonen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 vekt% som indikerer tørt trevirke.



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon er oppgitt som ferdigattest.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har dokumentasjon via ferdigattest.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.



Malte plater på vegg og tak.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med vannbåren varme og tilnærmet flatt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Vaskerommet har ikke bruksvann fra dusj eller vask. Det er installert vv -tank og vaskemaskin samt vannskap hvor lekkasje føres til vaskerommets gulv.. Ved en større lekkasje på utstyret er det ikke gitt at vann renner kun til sluk. Vann som når vegger eller dør vil kunne trenge inn i konstruksjonen og forårsake omfattende fuktskader og kostnader.

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

Tilstandsrapport



Sluk med tilnærmet flatt gulv uten oppkant membran ved dør og vegg.



Flis med sprekker foran utgangsdør.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mindre enn krav på 25mm.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.



Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt mot våtsone gulv bak vaskemaskin. Måleresultatet er under 6 vekt% som indikerer tørt trevirke.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon er oppgitt som ferdigattest.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet har dokumentasjon via ferdigattest.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med flis og himling med malt innvendig tak.



Fliser på vegg og malte plater i tak med spot-belysning.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er under 1:100.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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



Fliser på gulv og oppkant ved dør.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. For å komme til sluk må badekarets front skrues av. Det er festet med flere skruer langs underkant av deksel. Det ble gjort forsøk på å flytte frem badekar men tilgang var fremdeles for dårlig.

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

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

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

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

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

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredning.



Dører bærer preg av å ha stått på et bad med fuktig påvirkning ved at lakken sprekker opp og litt flassing.



Vask og benk har mye riss i overflaten.



Boblebadekar er ikke funksjonstestet.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført mot vegg med vask. Måleresultatet er under 6 vekt% som indikerer tørt trevirke i vegg.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter 2 kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt. Oppvaskkum har noe misfarging i bunn som ofte kommer etter noe tids bruk.
Det er noe slitasje på benkeplate ved vask men er av mindre betydning for bruk av kjøkken.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik.



Tilstandsrapport



Noe mindre slitasje på benkeplate ved vask.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

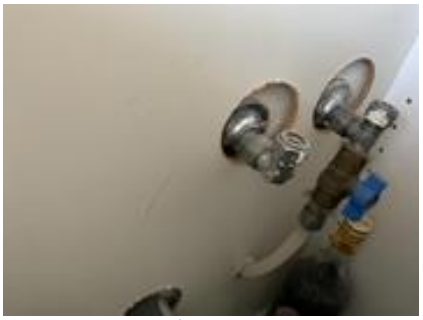
Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Minst et sted er det påvist at plastrør går inn i vegg uten plastkappen (vareröret) som skal føre lekkasjevann tilbake til skap og videre til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.





Vannkobling med plastrør som går inn i vegg uten "rør i rør" funksjon. Dette kan medføre at det oppstår lekkasjer som ikke føres til sluk slik byggeforskrift krever. Kjøper bør merke seg den ekstra risikoen dette medfører og søke mer informasjon om anlegget.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken.



Avtrekksvifte ligger i kanal ved tak med avtrekk fra badene, kjøkken, 2 etasje og vaskerom.

Tilstandsrapport



avtrekk fra kjøkken, badene og vaskerom samt i 2 etasje ved trapp.



Varmepumpe innedel i 2. etasje stue.



Friskluft tilførsel via spalter i vinduer.



Varmepumpens innedel i 1. etasje

TG 1 Varmepumpe med 2 innedeler

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe med en utedel og 2 innedeler montert i hver sin etasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Varmepumpens utedel går til varmepumpene i begge etasjer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulver med oppvarming av vann via avtrekks-varmepumpe. Nærmere forklart er IVT Elektro Standard 490 (ofte bare kalt IVT 490) er en utbredt avtrekks-varmepumpe på starten av 2000-tallet. Den henter varme ut av ventilasjonsluften i avtrekkskanal i boligen og gjenbruker den til oppvarming av vannbåren varme (gulvvarme) og forbruksvann.

Idag er denne løsningen ikke mye brukt da luft-vann varmepumper er foretrukket til oppvarming av vannbåren varme eller bergvarme via vann -vann varmepumpe. Varme i avtrekksluft gjenvinnes i egne balanserte ventilasjonsanlegg som byggeforskrift krever.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

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

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

Siden IVT i sin tid kjøpte opp Elektrostandard, ble denne modellen levert under begge navnene i en overgangsfase på tidlig 2000-tall. Modellen ble produsert frem til 2013 og har en forventet levetid på rundt 15–20 år. Det betyr at mange av disse anleggene nå nærmer seg slutten av sin levetid eller opplever slitasje. Ny eier må forvente å måtte gjøre utskiftning av anlegget innen nær fremtid men eksakt tid er vanskelig å vurdere. Vedlikehold og service av anlegget kan være avgjørende.



Varmegjenvinning av varme fra luft som trekkes ut fra badene, vaskerom, kjøkken (ikke ventilator) og gang skjer via en varmepumpe av typen "fraluftsvarmepumpe". IVT Elektro Standard 490 (ofte bare kalt IVT 490) er en svært utbredt avtrekks-varmepumpe (ventilasjonsvarmepumpe). Den henter varme ut av ventilasjonsluften i avtrekkskanal i boligen og gjenbruker den til oppvarming av vannbåren varme (gulvvarme) og forbruksvann.



Fordeling av vannbåren varme til gulvene er i et skap som er låst og eier har mistet nøkkel. Skapet er derfor ikke befart og antall kurser til gulv og styring av dette er derfor også ukjent.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 17 kuser og automatsikringer etablert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) i sikringsskap fra tidligere. El-tilsyn fra Skagerak i 2011 avdekket at releer var veldig varme og eier opplyser at Elektropartner Skien AS utbedret feilene 26.06.2012.

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

Konsekvens/tiltak

• Ved befaring ble det observert gul plast ved releer i sikringskap. Dette er en gammel sak som forklart fra 2011 og årsaken til at plasten ble gul er defekte releer som ble byttet i 2012. Ved befaring var releer også varme og derfor anbefales en ny kontroll av dette. Varmegang i elektriske anlegg om det utvikler seg kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for egen trygghet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Tydelig varmegang med gul plast er en tidligere sak hvor defekte releer er byttet i 2012.
Ved å kjenne etter på releene oppleves de varme ved befaring. Dette bør kontrolleres av en elektriker.



Sikringgskap med automatsikringer og ukjent styring med kontaktorer (releer). Det bør skaffes informasjon om hvordan dette fungerer og hva som styres.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er etablert røykvarslere og pulverapparat.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser og knuste steinmasser, fra 2004.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt plate på grunn og ringmur som fundament.

TG 3 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Mur ved gjerde mot veg må mures opp på nytt. Øvrige murer virker stabile.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Skaden må utbedres.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det skal sikres der høyden er over 50cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur som er i ferd med å rase ut.



Deler av muren har rast ut, eier vil mure dette opp igjen før salg.



Forstøtningsmurer foran hus mot parkering.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng hvor vann dreneres og ledes vekk fra hus.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 2004, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget kan være bygd uten radonduk siden dette først kom som krav i 2010. Dette er ukjent.

• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) i sikringsskap fra tidligere. El-tilsyn fra Skagerak i 2011 avdekket at releer var veldig varme og eier opplyser at Elektropartner Skien AS utbedret feilene 26.06.2012.

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

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Ved befaring ble det observert gul plast ved releer i sikringskap. Dette er en gammel sak som forklart fra 2011 og årsaken til at plasten ble gul er defekte releer som ble byttet i 2012. Ved befaring var releer også varme og derfor anbefales en ny kontroll av dette. Varmegang i elektriske anlegg om det utvikler seg kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for egen trygghet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det skal sikres der høyden er over 50cm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med lager i 2.etasje

Byggeår
2004

Kommentar
Fra tillatelse til oppføring, ferdigattest ikke fremvist.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført på støpt plate med murverk i LECA i 1. etasje kombinert med bindingsverksvegg med utvendig liggende kledning. Taket er med betongtakstein og undertak med sutaksplater. Garasjen har enkel trapp opp til loft. Trappen mangler rekkverk. Det er dobbel garasjeport i treverk med fjernstyrt garasjeport åpner, samt en dør i vegg mot hovedhus. Garasjen har strøm og elbil-lader installert. Det er observert en sprekk i Leca ved hjørne på garasjen som har oppstått fra en mindre setning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	98			98	83		98
Etasje 2	60			60	3	9	69
SUM	**158**				**86**	**9**	**167**
SUM BRA	**158**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Kjøkken, stue, tv-stue, bad, vaskerom		
Etasje 2	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, loftstue, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert elbil lader og ny varmepumpe

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		26		26	
Etasje		45		45	
SUM		**71**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagerrom	
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er kontrollert. Det er ikke utstedt ferdigattest på garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Odd Forbregd Hatling	Takstingeniør
	Fred Harald Bergmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	216	463		0	633.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høyanlia 7

Hjemmelshaver
Bergmann Fred Harald

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate med privat stikkvei inntil hus som deles med en øvrig bolig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, plen, treterrasser, beplantning, samt parkering og innkjøring foran garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.09.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
El-tilsynsrapport	11.08.2011		Fremvist		Nei
Utbedring av avvik på El-tilsyn	29.06.2012		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
24-0266/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høyanlia 7, 3728 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Fred Harald Bergmann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82733657
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørgutta Skien, varmtvannstank lakk i tilkoblingen i bunnen, 2016.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010: Montert snøfangere, SBBYGG. 2022: Ny takrenne nordsiden av garasje med bedre innfesting, utskifting av taksten i gradene, Blikkenslager Kvelland

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Høytrykkspyling av tett takrennedrenering sydsiden av garasje. 2026: Tett takrenne nedløp på nordsiden av garasje. Demontert takrenne og fjernet grus etc., egeninnsats.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012: Oppretting av tilsynsrapport defekter, inkludert AV/PÅ bryter for boblebad, Elektropartner. 2023: Tilkoblet ny utendørs luft til luft varmepumpe, Hafsund Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 11.08.2011 av Skagerak Nett AS, Det Lokale Eltilsyn

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Montert Easee el-billader, Multifag

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lekkasje varmtvannsbereder.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Terrassen's levetid er på hell. Garasje: sprekker i leca.

---

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

Ja

Beskriv: Vedlikehold av lysbrytere - Elektropartner

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mus i bolig museåret 2021. Montert musebørste høsten 2021 rundt hele boligen og tettet sprekk ved kabelgjennomføring fra sikringskap og ut til garasje.

---

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

Ja

Beskriv: 2020: Byttet termostat på luft til vann ITV varmepumpe, Porsgrunn Rørlegger.

---

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

Ja

Beskriv: Byttet keramisk topp og stekeovn. 2019: Byttet det store kjøleskapet (inkludert plate under kjøleskap pga kondens). 2014: Rettet opp gjerde

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra salgsrapport 2009: BRA 157 kvm og BTA 168 kvm.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Persienneopphenget er av dårlig kvalitet. Vindu i 2. etasje i rom vegg i vegg med bad kan ikke åpnes helt da det kolliderer med en skyvedørsgarderobe. Terrasse har gått ut på dato. Allerede i salgsrapport fra 2009 sto "Arbeidet bærer preg av egeninnsats og har en del defekter". Disse defektene har kommet til syne de siste årene.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0266/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fred Bergmann	**2026-09-08**

Identifikasjon

Fred Bergmann

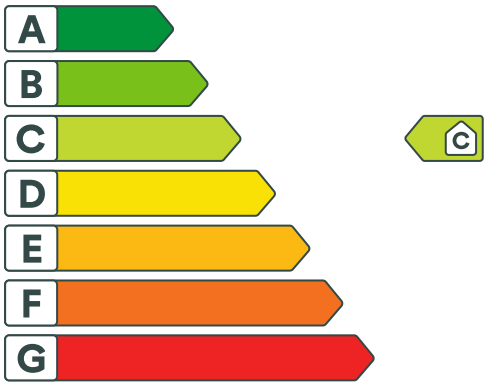
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Høyanlia 7, 3728 SKIEN**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350119**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22826980**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **463**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **148,22**

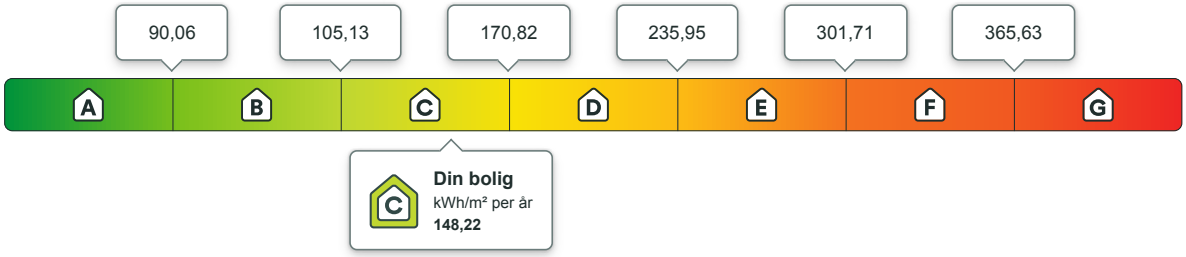
Høyanlia 7, 3728 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
24 579,34	**155,57**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Høyanlia 7, 3728 SKIEN

Detaljering

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

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



Høyanlia 7, 3728 SKIEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

ambita

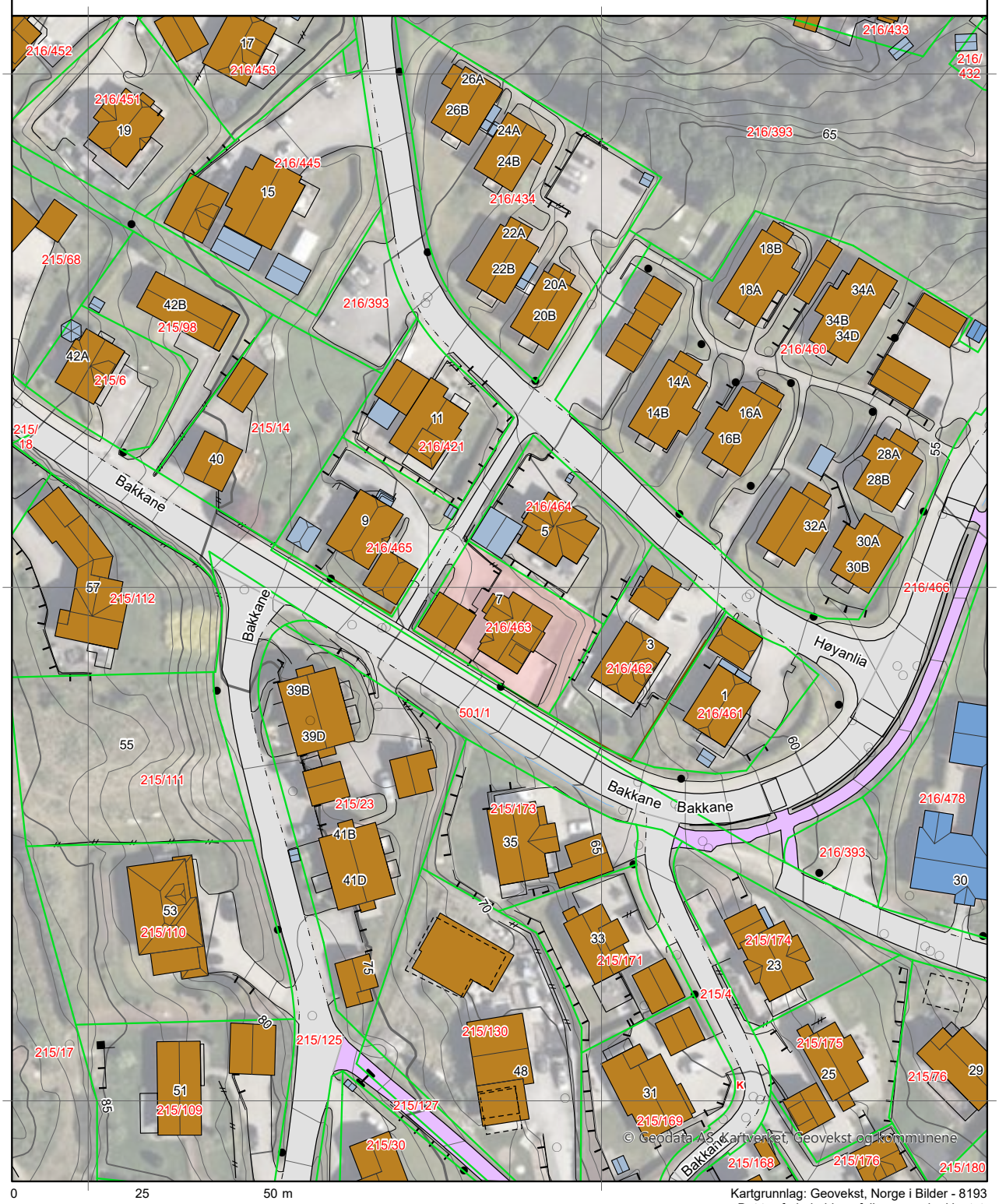
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/216/463/0/0

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: 4.9.2026



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: 4003/216/463/0/0

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: 4.9.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Høyanlia 7

Nabolaget Faråsen/Varpet - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	16 min 1.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.5 km

Offentlig transport

Bakkane Linje P6	6 min 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 4.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

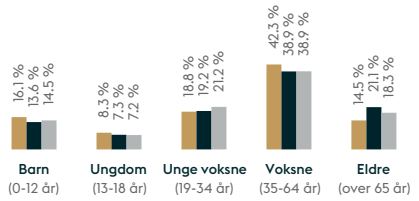
Barnehager

Maurtua Skien barnehage (0-5 å... 171 barn	6 min 0.5 km
Maribakkane barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 0.5 km
Trollmyra naturbarnehage (1-5 ... 62 barn	11 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Moflata	7 min
Rema 1000 Herkules	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Faråsen/Varpet	1 208	501
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Moflata bordtennishall - treni...	6 min
Sportsplassen aktivitetsanlegg	12 min
HEIA Treningssenter	20 min
SATS Klosterøya	6 min

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



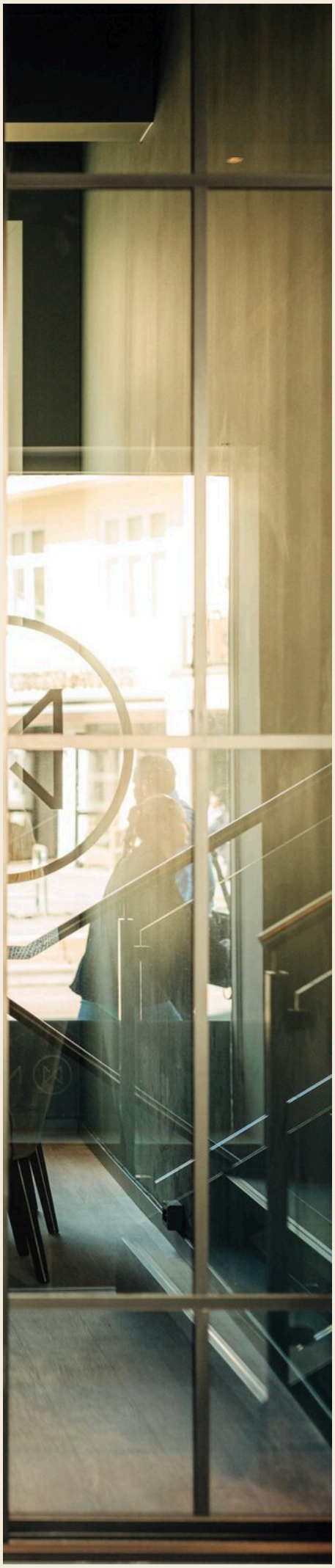
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

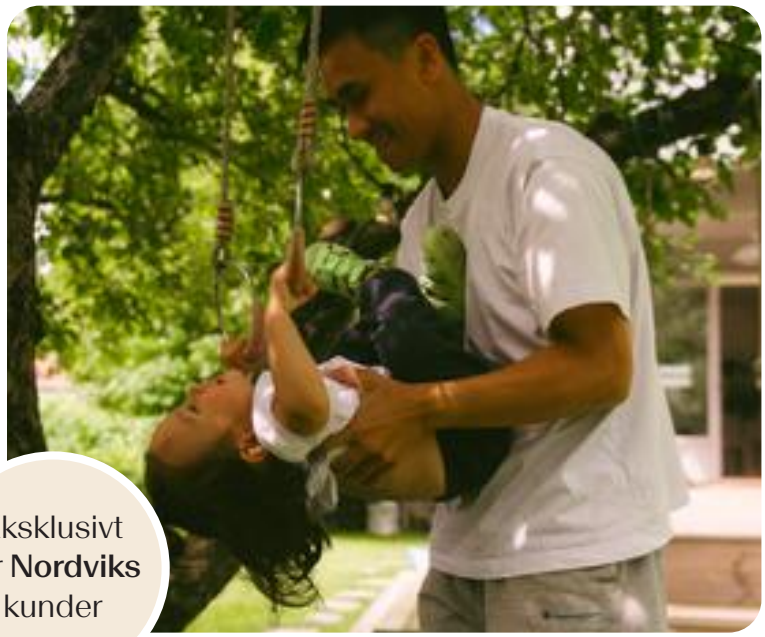


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 24-0266/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Høyanlia 7 3728 SKIEN
Matrikkel: Gnr 216, bnr 463 i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Hedda Lindgren
Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835

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