

Nomevegen 8

4 soverom | 165 kvm | Enebolig





Velkommen til

Nomevegen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
86	Egenerklæringsskjema
94	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik familiebolig med alle fasiliteter på en flate, samt 3 soverom i 2. etasje. Attraktiv og sentral beliggenhet!

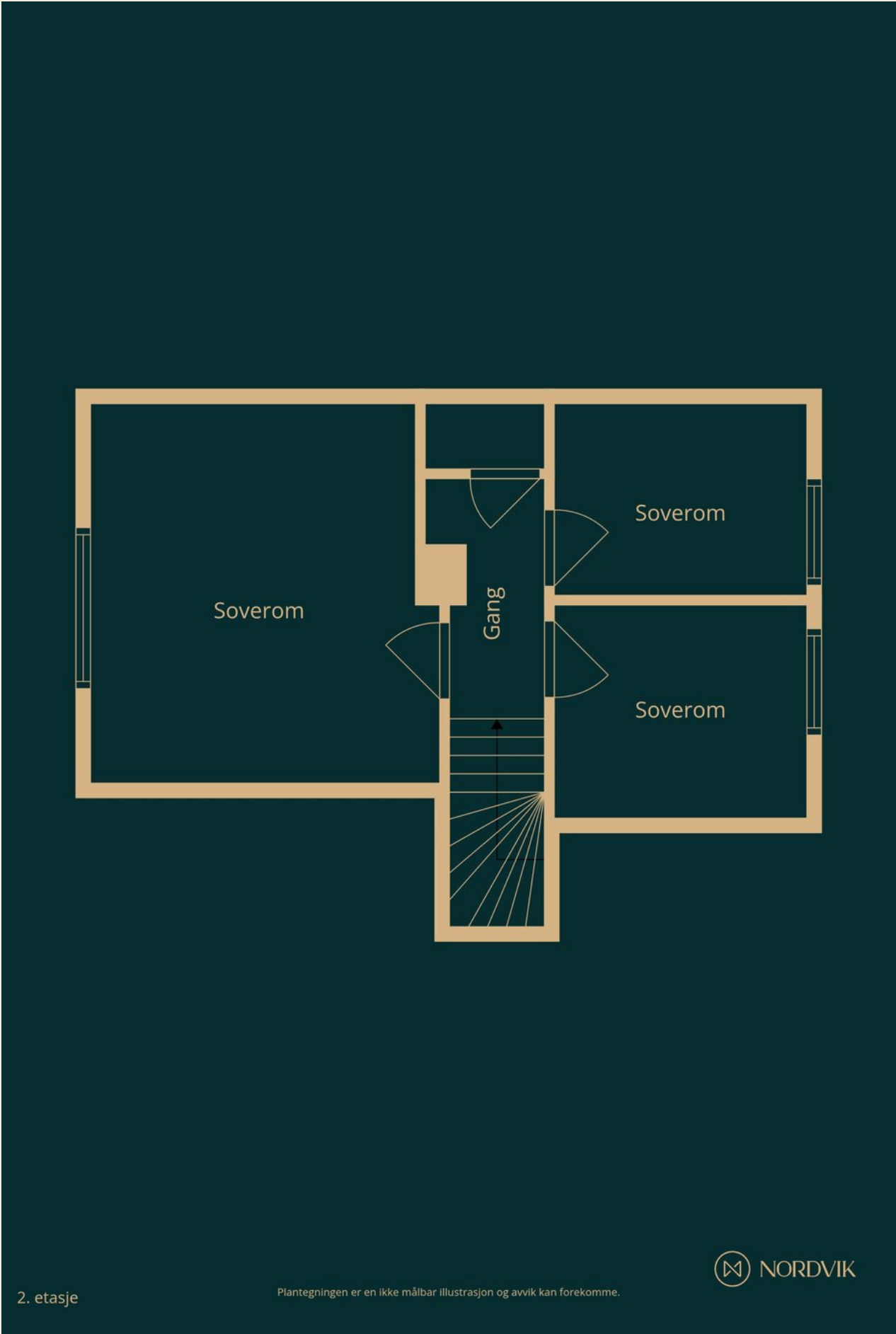
Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	88 630,-
Totalpris	3 578 630,-
BRA-i	165 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1952
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Hedda Lindgren v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Nomevegen 8. En innholdsrik og flott familievennlig enebolig beliggende i et svært populært og attraktivt område på Gråtenmoen. Her bor man i et etablert og rolig boligområde, med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig transport, dagligvare m.m. Her bor man sentralt til, med kort avstand til Herkules senter med de fleste fasiliteter og Skien sentrum. Det er flere flotte rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, samt Skien Fritidspark med med flere fritidstilbud. På tomten kan du nyte nydelige solforhold. Barnevennlig tomt med god plass til ballspill og lek. Dobbelt garasje med bod. Boligen er vesentlig påkostet i 2018, med blant annet nytt bad og kjøkken.

Velkommen til visning.







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0046/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nomevegen 8, 3733 SKIEN
Gnr 220, bnr 602 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Heidi Beate Haugland

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

88 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 578 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 598 330,- (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
1952

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 165 kvm

BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 202 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, toalettrom, vaskerom og bodrom
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, bad, soverom, gang, walk-in closet, kjøkken og stue
Total BRA: 81 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Trapperom, soverom, soverom 2 og soverom 3
Total BRA: 32 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 37 kvm. Dobbel garasje og bod
Total BRA: 37 kvm.

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

Ikke målbare arealer:

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

Solforhold

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Innhold

1. Etasje: Entré, bad, soverom, gang, walk-in closet, kjøkken og stue.
2. Etasje: Trapperom, soverom, soverom 2 og soverom 3
Kjeller: Trapperom, toalettrom, vaskerom og bodrom.

Dobbel garasje og bod.

Standard

Hedda Lindgren v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Nomevegen 8. En innholdsrik og flott familievennlig enebolig på Gråtenmoen. Her bor man i et

etablert og rolig område, med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig transport, dagligvare m.m. Boligen har dobbel garasje med bod. Boligen er vesentlig påkostet i 2018, med blant annet nytt bad og kjøkken. Dette er et godt sted å bo - velkommen til visning!

Fra hyggelig inngangsparti stiger man inn i romslig entrè. Her er det garderobeskap og mulighet for ytterligere oppvaring for yttertøy og sko. Svært praktisk for storfamilien. Fra entrè er det videre adkomst til stue og kjøkken, samt soverom og bad. Trapp opp til 2. etasje og ned til kjeller.

Fra entrè kommer man inn til boligens innbydende og romslige oppholdsrom, med god plass til å innrede med flere definerte soner. Rommet er i dag innredet med spisestue i tilknytning til kjøkkenet og tv-stue. Her er det rikelig av plass til en romslig sofagruppe og tilhørende mediemøblement. Rommet er innredet med vedovn, som sammen med varmepumpen sørger for en svært god varme og atmosfære i vinterhalvåret.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning ut mot spisestuen, hvor det er mulighet for å trekke ut til langbord og dekke til hele storfamilien. Kjøkkenet byr på en delikat og moderne kjøkkeninnredning fra 2018, med slette fronter og laminert benkeplate. Det er god oppbevaringsplass i over- og underskap, samt godt med arbeidsplass på benkeflater. Praktisk kjøkkenøy for ekstra oppbevaring og arbeidsplass. Integrerte hvitevarer som medfølger: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Soverommet i hovedetasjen er av god størrelse, og lar seg enkelt innrede med dobbeltseng og nattbord på begge sider. I tilknytning til soverommet er det inngang til gang med plassbygde garderobeskap, som tar deg videre inn til garderobeskap/walk-in closet.

Lyst og pent badesrom fra 2018. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant, speil, dusjkabinett og toalett. Det er ellers varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk. Det er opplegg for vaskemaskin på badet og på vaskerommet i kjeller.

I boligens 2. etasje er det 3 soverom. Alle rommene lar seg innrede med seng, nattbord og garderobe løsninger.

I boligens kjeller er det et toalettrom, vaskerom og flere bodrom. Rom omtalt som vaskerom, benyttes ikke som dette i dag. Rommet er innredet med varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gruslagt gårdsplass. Det er montert lader for elbil.

Modernisering og påkostninger

Følgende er utført av dagens eier i 2018:

- Nytt kjøkken.
- Nytt bad.
- Nye gulv.

2018

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Oppsummering av selgers egenerklæringsskjema:

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Roar Sivertsen Baderomsplater priming og flis gulv Uab Staja.

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uab Staja, sluk var der fra før min eiertid.

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: Magnar Larsen la nytt tak.

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

- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hva de heter men er jo kontroll hvert 10 år og da er alt gjort om det var feil eller mangle Zelektro hadde alt arbeidet når jeg pusset opp i 2018 og foretok da Elsikkerhetsdokumentasjon. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja. Når ble kontrollen utført? Både før og etter min eiertid sånn vi har vært 10 år.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Litt usikker for det var sønn og svigerdatter som fikk ordnet det da de leide, trodde det er Z elektro men usikker.

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke for vet det er gjort før min eiertid.

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

- Ja. Eventuell kommentar: Det ble gjort før det var søknadspiktig men papirene ligger hos kommunen.

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

- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt gulv og fått slette vegger St bygg tror jeg de het?

Vet du om det er eller har vært problemer med

mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

- Ja. Beskriv: Har jo kontroller av feier annethvert år og alt har vært godkjent, tror takstmannen nå ved salg kommenterte noe.

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?

- Ja. Beskriv: Ja der tror jeg det burde dreneres om nye eiere vil.

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

- Ja. Beskriv: Vet kjellervinduer burde skiftes.

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

- Ja. Beskriv: Takstmannen fant noe sprekk på utvendig grunnmur.

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

- Ja. Beskriv: har hatt spylebil pga leieboere har kastet våtservietter i do og rørlegger som mener det må være utenfor tomten pga kommunens veldig gamle rør men de har begynt utskifting av gamle rør i fjor.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?

- Ja. Beskriv: takstmannen fant litt muselort på loftet men har ikke vært mus der i min eietid.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

- Ja. Beskriv: men tror det er fra før det blir påkrevd og alle papirer tegninger ligger hos kommunen.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei. Eventuell kommentar: Har tømt parafintank i garasjen.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor lite kjennskap.

Samsvarserklæring:

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

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven

følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Eldre bolig med sentral beliggenhet og stor tomt. På grunn av alder og noe manglende vedlikehold må det forventes oppgraderinger/utskifting av flere konstruksjonsdeler. Boligen ble oppgradert innvendig i 2018 med nytt bad og nye kjøkkenoverflater i 1. og 2. etasje. Det elektriske anlegget er oppgradert i disse to etasjene. Dreneringen må oppgraderes for å sikre et bedre miljø i kjelleren. Flere vinduer fra 1970-tallet, samt kjellervinduene, må påregnes utskiftet. Detaljert beskrivelse av konstruksjonsdelene finnes i rapporten. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom Under Terreng.
- Innvendig > Krypkjeller.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon.
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Utvendig > Vinduer - stue, kjeller.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Oljetank.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe luft til luft.
- Vedovn 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. 16 134 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 023,-pr. 2026

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 569 484,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 277 937,- pr. 2024

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

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

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

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

Forsikring

Fremtind

Polisenr: 00023462195

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 700 kvm (Eiertomt)

Forholdsvis flat tomt, opparbeidet med gruset gårds plass, hage og beplantninger. Eiendommen er rikt og pent beplantet med diverse prydbusker og trær. Hekk og gjerde i tomtegrenser. Barnevennlig tomt med god plass til ballspill og lek. Fra stuen er det utgang til overbygd uteområdet mot sydvest. Det gjøres oppmerksom på at deler av hageområdet bak huset ikke tilhører denne eiendommen. Det er ikke satt opp gjerde i tomtegrensen. Se kart i salgsoppgaven.

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Porsgrunnsvegen mot Porsgrunn. Når man har passert Gimsøy ungdomsskole og Rema 1000, tar man etter hvert inn til høyre, inn på Nomevegen. Følg veien rett frem, og boligen ligger på høyre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en barnevennlig og sentral beliggenhet, i et godt etablert boligområde på Gråtenmoen i Skien. Gråtenmoen ligger rett utenfor Skien sentrum, og har

nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Det er gangavstand til dagligvarebutikker og kort vei Herkules kjøpesenter, Sykehuset Telemark og Skien sentrum med alle byens fasiliteter. På Gråtenmoen har man Saga matsenter, med bla. matbutikk, vinmonopol, apotek og blomsterbutikk. I nærområdet er det flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med bl.a. Herkules idrettsanlegg og Skien fritidspark med flere fritidstilbud som svømmehall, frisbeegolf, klatrepark m.m. Det er gode bussforbindelser fra Porsgrunnsvegen til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager

Skoler:

Moflata skole (1-7 kl.) 14 min til fots

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 17 min til fots

Gimsøy skole (8-10 kl.) 8 min til fots

Hjalmar Johansen vgs. 12 min til fots

Skien videregående skole 19 min til fots

Barnehager:

Gimsøy barnehage (1-5 år) 9 min til fots

Klosterskogen barnehage (1-5 år) 8 min til fots

Trekløveren barnehage (0-5 år) 13 min til fots

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud 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 verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som ikke stemmer med dagens bruk. Det er utført romendringer i 1. etasje etter oppføring av tilbygg. Det er fjernet en vegg i entrè. Dette var opprinnelig entrè og stue/soverom, men er i dag kun entrè.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Regplan for et omr. ved Porsgrunnsvn omkr Niels Juelsgt - Lensmannsvn-

Gimsøy skole-Bamblevn-Namevn", datert 09.05.1980, og er regulert til boliger.

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

Det gjøres oppmerksom på at deler av hageområdet bak huset ikke tilhører denne eiendommen. Det er ikke satt opp gjerde i tomtegrensen. Se kart i salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

20.04.1956 - Dokumentnr: 761 - Best om

garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:220 Bnr:635

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Eier av nabotomten med gnr. 20 bnr. 635 gir eier av tomten med gnr. 20 bnr 602 tillatelse til oppføring av garasje på sin tomt, nærmere grensen enn det vanlige på 4. meter.

11.02.1980 - Dokumentnr: 1950 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:220 Bnr:635

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Eier av gnr. 20 bnr. 602 gir eier av nabotomten med gnr. 20 bnr 635 tillatelse til å sette opp en garasje på sin eiendom, selv om den ikke har den fastsatte avstand til denne tomten.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 220/274 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-

Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:

TA eiendomskarussell 1 uke kr. 1 250,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 127 740,- 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 2. mars 2026

Ansvarlig megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler

Tlf. 93289835

Meglerforetaket

Nordvik Skien

Torggata 8

3724 SKIEN

Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Nomevegen 8

Nabolaget Gråtenmoen/Klosterskogen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.)	14 min	1.2 km
447 elever, 22 klasser		
Kjørbekekkgda skole (1-7 kl.)	17 min	1.5 km
318 elever, 18 klasser		
Gimsøy skole (8-10 kl.)	8 min	0.7 km
367 elever, 19 klasser		
Hjalmar Johansen vgs.	12 min	1 km
75 elever		
Skien videregående skole	19 min	1.7 km
1100 elever, 40 klasser		

Offentlig transport

Olaf Ryes gate	2 min	0.2 km
Linje M2, M2N		
Skien stasjon	9 min	4 km
Linje RE11, RX11, R55		
Sandefjord lufthavn Torp	48 min	

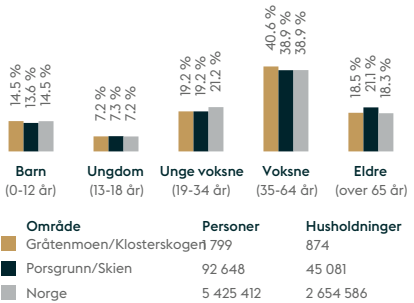
Barnehager

Klosterskogen barnehage (1-5 år)	8 min	0.7 km
48 barn		
Gimsøy barnehage (1-5 år)	9 min	0.8 km
62 barn		
Gråtenmoen barnehage (1-5 år)	13 min	1.1 km
62 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Gimsøy	5 min	
Coop Extra Gråtenmoen	6 min	

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

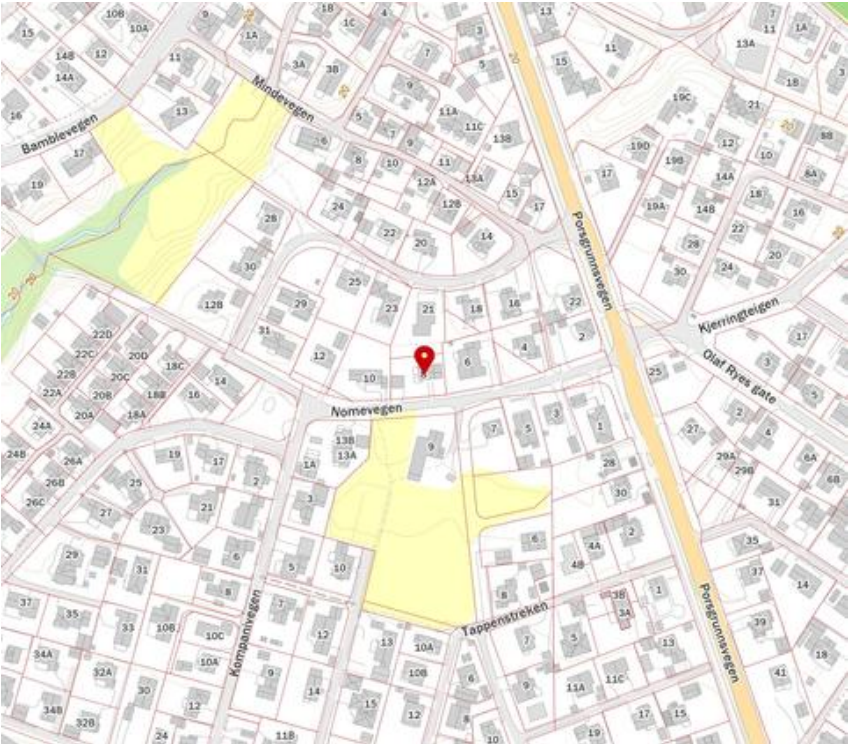
Sport

Gjemsøsetta	8 min	
Gimsøy skole - gymsal	8 min	
HEIA Treningssenter	14 min	
SATS Klosterøya	16 min	

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Nomevegen 8, 3733 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 220, bnr. 602

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 21788-1140

Referansenummer: BA3084

Foretak: Honesta Takst AS

Takstingeniør: Ronny Nelson

Vår ref: Hedda Lindgren



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

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.

Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.

Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømmerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdanning innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.

Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.

Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

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



Rapportansvarlig

Ronny Nelson

Uavhengig Takstingeniør

post@honestatakst.no

913 21 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig med sentral beliggenhet og stor tomt. På grunn av alder og noe manglende vedlikehold må det forventes oppgraderinger/utskifting av flere konstruksjonsdeler. Boligen ble oppgradert innvendig i 2018 med nytt bad og nye kjøkkenoverflater i 1. og 2. etasje. Det elektriske anlegget er oppgradert i disse to etasjene. Dreneringen må oppgraderes for å sikre et bedre miljø i kjelleren. Flere vinduer fra 1970-tallet, samt kjellervinduene, må påregnes utskiftet. Detaljert beskrivelse av konstruksjonsdelene finnes i rapporten.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Luft-til-luft varmepumpe installert i stue/kjøkken
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Eier er noe usikker på når takteking ble oppgradert til betongstein, men antar at dette skjedde rundt 2009-10.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med sort overflate, ukjent alder. Utførelsen fremstår som fagmessig, og i tråd med vanlig byggeskikk for perioden.

Opprinnelig bolig har yttervegger av reisverk, som er et skjelett av stående stendere, mye benyttet 4"x4". Ytterveggen er kledd med stående tømmermannskledning. Kledningen er fra byggeår eller ved oppføring av tilbygg mot øst.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon oppført på stedet, besiktiget på kaldloft og kneloft. Taket er luftet fra sperrene. Det er ikke registrert bruk av diffusjonssperre mellom varm og kald side.

Vinduer av tre, malt på både innside og utside. Vinduene er fra 1978 og har 2-lags glass, samt utvendige sprosser. Inngangsdør er en malt teak dør, innad slående med 1-lags glass, ukjent alder. Terrassedør med ca. 70% 2-lags glass fra 1978.

Enkel terrasse med adkomst fra stue, med heller direkte mot grunn og støpt plate mot mark.

Utvendig trapp foran inngangsdør er en støpt trapp som er forblendet med skifer. Rakkverk på begge sider er av smijern fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er oppgradert i 2018.

Alle gulv i 1. og 2. etasje har lys eik enstavs laminat, unntatt trappegangen i 2. etasje som har teppe, og badet som har fliser med elektriske varmekabler. Vegger er helparklede malte plater, og himlingen i 2. etasje består av malte plater. Himlingen i 1. etasje har takessplater og malte, glatte plater.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad i henhold til Norsk Standard.

Vedovn/kombiovn plassert i stue, som i dag kun benyttes til ved. Sotluke i kjeller. Popen er en mursteinspipe fra byggeåret.

Rom under terreng har gulv av betong.

Vegger av synlig betong, innforede vegger med panel på toalett og tynne plater på ca. 5 mm. i trapperom.

Det registreres høye fuktverdier i sviller ned mot gulv på åpne delevegger, og i utforet vegg i trappegang.

Synlige betongvegger har tydelige tegn til fukt ned mot gulv og salt/kalkutslag.

Stedvis er det tegn til fuktmerker i gulv. Ved kontroll på tilfeldige plasser, ble romhøyden i kjeller målt mellom 1,91 og 2,05.

Krypkjeller med tilkomst gjennom ett lukket vindu på nord side. Krypkjelleren er delt opp i to rom, hvor det er nedsatt tilgjengelighet på grunn av lagring av materialer og lav høyde ca. 400 mm.

Liten del av krypkjeller har høyde på ca. 70 - 80 cm, og har grus ned mot grunn.

Malt, lukket innvendig trapp til 2. etasje. Trappen er belagt med teppe, og er fra byggeåret.

Lakkert tretrapp fra byggeåret ned til kjeller, med liten overhøyde ved adkomst til kjeller.

Innvendige dører av finer med ukjent alder. Dørene er overflatebehandlet en eller flere ganger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

- Veggene er kledd med våtromsplater, himlingen er utført med himlingsplater.

- Badet er utført med gulvfliser i format 10 x 10 cm og elektrisk gulvvarme.

- Badet har et eldre sluk av plast med ukjent produksjonsår, slukforlenger og nytt sluk mot gulv. Smøremembran med ukjent utførelse.

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

- Mekanisk avtrekk, det blir ikke registrert tilstrekkelig spalte under dør, som vil sikre god tilføring av luft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, frittstående kjøkkenøy.

Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert komfyrvakt over platetoppen.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

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

SPELALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalett i kjeller med parkett på gulv, panel på vegger og malte plater i himling. Naturlig ventilasjon med klaffeventil på yttervegg. Varmekilde er panelovn.
Frittstående toalett fra 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller er åpent montert.

Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og klaffeventiler på soverom.

Mekanisk avtrekk fra bad.
Varmepumpe luft til luft i stue/kjøkken.

Varmtvannsbereideren på 200 liter er plassert på bod i kjeller, gulv er av betong og har sluk.

230V- sikringsskap som er ombygget med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i 2. etasje i trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Morenemasser er usortert materiale (stein, grus, sand, silt, leire) avsatt direkte av isbreer.

Det registreres ikke bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig og basert på observasjoner ble det i byggeperioden benyttet Goudron, som tettesjikt mellom grunnmur og utvendige jordmasser. Opprinnelig bygg har grunnmur av betongstein med pusset utside og forblendet mot sør med skiferstein.
Tilbygget har grunnmur av lettklinkerstein med pusset utside mot nord og forblendet grunnmur med skiferstein mot øst og sør.

Det registreres enkelte riss og sprekker i grunnmur og puss. Grunnmuren er besiktiget både innvendig og utvendig.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og noe trær.

Det foreligger ikke dokumentasjon som opplyser tid og hvor gammel utvendig vann og avløpsrør er derfor settes angitt tilstandsgrad.

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

[Gå til side](#)

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

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

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyden, åpning i rekkverket eller manglende håndløper.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Det er oppført tilleggsbygg til boligen på ett plan med ukjent alder, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest blir ikke utstedet fra kommunen. Tilleggsbygget er oppført og byggemeldt før 01.01.1998.

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Det er utført rom endringer i 1. etasje etter oppføring av tilleggsbygget.

Garasje

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

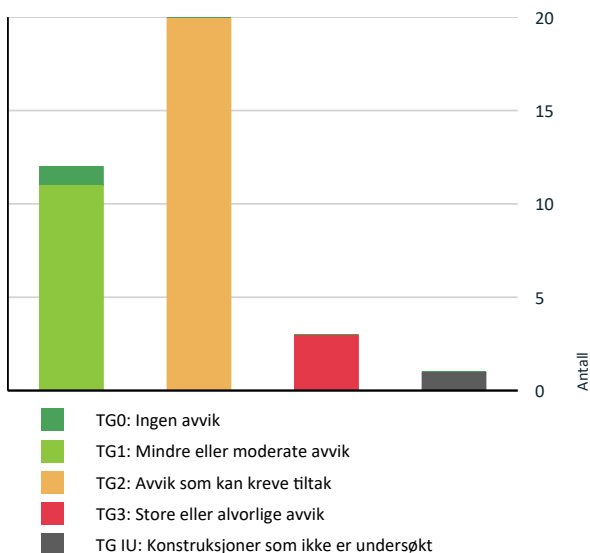
I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Liten bod inne i garasjen på ca. 5 kvm.

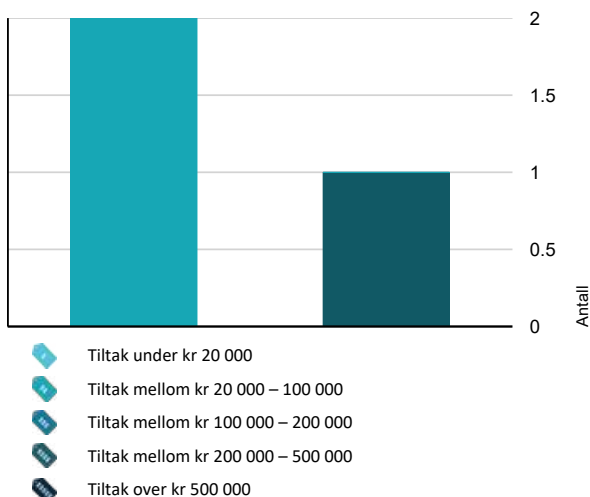
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - stue, kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig karm har nedsatt fiberkvalitet og råteskade ned mot utvendig vannbrett. Vindu og sprosser er værslitte.

Kjellervinduene er tydelig slitte og har oppbrukt sin funksjonstid. Det er registrert innvendig kondens, alger og utettheter på kjellervinduene.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Symptomene i kjeller tilsier at det er svikt på drenering. Det registreres bruk av Gudron som tettesjikt på grunnmur. Drensrør er med stor sannsynlighet av tegl, som var vanlig på byggeår.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Forbudet mot bruk av fossilt fyringsanlegg trådte i kraft 1. januar 2020. Det er ikke lenger tillatt å benytte fossilt fyringsanlegg til oppvarming av bolig eller bygg, og tanken omfattes derfor av krav til sanering.

Rør og tanker innvendig skal også fjernes eller saneres. Det bør utvises særlig oppmerksomhet med tanke på lekkasjer eller avrenning under saneringsarbeidet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Undertak, sløyfer og steinlekter er ikke besiktiget. Selger har ikke opplysninger om disse ble byttet samtidig med taktekkning. På bakgrunn av denne usikkerheten er angitt tilstandsgrad satt.

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Levetidsvurdering:

Normal forventet teknisk brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år, avhengig av vedlikehold og klimatiske forhold.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På kaldtloft registreres bruk av asfaltflatplater som vindtetting av yttervegg. Ytterveggen er ikke luftet og det er ikke benyttet annet en treklosser mellom underliggere, som musetetting i forbindelse med utvendig kledning. Vegg har kun ett-trins tettesjikt og faren for at vann kan ligge mellom kledning og vindsperre er stor. Derfor er det økende risiko for fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner.

Punktvis registreres begynnende råte i kledning, sprekker, svertesopp og avskaling av overflatebehandling.

Kledningen ligger i direkte kontakt med grunnmur, dette øker fare for kapillært oppsug i kledning fra tilstøtende konstruksjon (grunnmur) (kapillært oppsug er materialets evne til å tilegne seg tilstøtende materiales fuktnivå).



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert ekskrementer etter mus rundt pipe. Veps har tilgang til kaldtloft.

Taket er luftet gjennom takraft og gesimskasse på fasade vegg (gesimskasse er luft spaltete/hull på utsiden av veggfasade under taket. Raft er overgangen mellom tak og yttersiden av fasade vegg). Gesimskasser er utvendig lukket.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er observert antydning til værslitte og sprukne karmen (bunnkarm) på vinduene mot syd, noe som ikke er uvanlig for vinduer av denne alderen. Vinduene fremstår for øvrig som godt vedlikeholdt. Det er stedvis noe avskalling av overflatemaling, og pakningene er sprø.

Ved tilfeldig testing av åpne- og lukkefunksjon på vinduene på kjøkken, soverom, bad og omkleddingsrom, ble det registrert at det var noe vanskelig å lukke vinduene. Det er ikke utført fullstendig funksjonstest av alle vinduer.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

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

På grunn av manglende isolering og temperaturforhold har 1-lags glass redusert isoleringsevne og vil lett få innvendig kondens. Dette kan over tid redusere tetnings evnen til pakningene rundt vinduet, og påvirke treverket negativt.

Dørene fremstår som godt brukte, og terrassedøren har markerte tegn på værslitasje.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert et riss i puss over røykrøret fra vedovnen i stuen.

På grunn av alder, brukstid og naturlig slitasje på stussfuger mellom teglstein, anbefales det å rehabilitere pipen innvendig.

Risset over sotrøret i stuen bør observeres videre. Eventuelle endringer krever tiltak.

Det registreres merker etter sotvann på pipens utside, på loft.

Sotluke i kjeller må jevnlig tømmes for sot.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er tydelig kjellerlukt i bodrommene i kjelleren, noe som ofte skyldes manglende luftsirkulasjon.

Det er registrert fuktgjennomslag med påfølgende kalkutslag på yttervegg. Dette kan ha sammenheng med temperaturforskjeller inne og ute, samt redusert ventilasjon.

I trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne, som følge av fukt fra tilstøtende grunn (vegger og gulv) og mangelfull ventilering, bør fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i trekonstruksjonene er mellom 17,0 % og 21,4 %, noe som indikerer økt risiko for skadeutvikling i form av sopp, mugg eller råteskader over tid.

Kjeller må ventileres godt, ved aktivt bruk av klaffeventiler på vegg. Mekanisk ventilering kan være nødvendig for å redusere fuktigheten i kjellerrommene.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryp kjelleren bør dekkes til med diffusjonssperre mot grunn.

Ventilasjonen bør forbedres ved å montere 2-3 ventiler i grunnmuren.
Lagring av trematerialer i kryp kjelleren bør unngås, da dette hindrer tilkomst og besiktigelse av kryp kjelleren.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er liten frihøyde i trappeløp



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Rørstrekk i kjeller som går langs yttervegg og rom uten installert varme, er uisolerte å kan være utsatt for kondens og frost.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år, denne varmepumpen har nådd eller overskredet dette intervallet. Dette medfører økt risiko for feil eller behov for utskifting.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert skråriss som kan være symptom på setninger.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomten er snødekt og derfor noe begrensede muligheter for vurdering av tomt.
Boligen ble sjekket opp mot NVE sine kartsider for 200-års storflom. det skal være lite sannsynlighet for at boligen skal bli utsatt for denne flommen.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at bunnledningene ut til offentlig tilknytning er fra boligens byggeår. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av anleggets alder.

Utvendige og nedgravde rør som er over 25 år gis angitt tilstandsgrad.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

Det er stedvis registrert sprekker i fugen mellom aluminiumsskinne over sokkelflis, og våtromsplate, i relativ nærhet til våtsone (servant). Det mangler fuge mellom aluminiumsskinne og våtromsplate bak toalettet.

Belegget på himlingsplatene i området ved servant har skader.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjennomføringen på våtromsplate i vegg er ikke utført og tettet i henhold til produktets veiledning.

Slukløsningen og slukets eksakte alder er ukjent, men sluket er av eldre type. Det er registrert begynnende rust på metallskruene i sluket.

Badet har et eldre plastsluk i gulv under påstøp, samt slukforlenger og nytt/eldre sluk montert i påstøpet.

Overgangen mellom sluk, membran og slukmansjett på slike sluk, uten klemring og dokumentert utførelse, vurderes som en usikker konstruksjonsløsning.

Forventet brukstid for slike sluk er 30–50 år.

Normal levetid for gulv i våtrom, med keramiske fliser direkte på membran, er 10–30 år.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

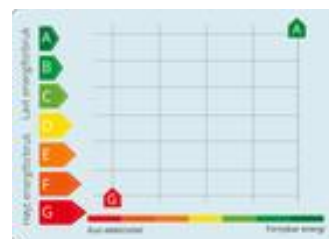
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som værslikt utvendig, det må påberegnes oppgradering og vedlikehold av boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein, besiktiget fra bakkenivå på grunn av snø og manglende tilkomst til stige på befaringsdagen. Eier er noe usikker på når taktekking ble oppgradert til betongstein, men antar at dette skjedde rundt 2009-10.

Da taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Undertak, sløyfer og steinkleter er ikke besiktiget. Selger har ikke opplysninger om disse ble byttet samtidig med taktekking. På bakgrunn av denne usikkerheten er angitt tilstandsgrad satt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse:

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med sort overflate, ukjent alder. Utførelsen fremstår som fagmessig, og i tråd med vanlig byggeskikk for perioden.

Takrenner og nedløp er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Levetidsvurdering:

Normal forventet teknisk brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år, avhengig av vedlikehold og klimatiske forhold.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TC 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig bolig har yttervegger av reisverk, som er et skjelett av stående stendere, mye benyttet 4"x4", senteravstand ca. 0,8 til 1,0 meter. Reisverk er forseglet med stående plank med not og fjær.

Ytterveggen er kledd med stående tømmermannskledning. Kledningen er fra byggeår eller ved oppføring av tilbygg mot øst.

Normal brukstid for trekledning er 40-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På kaldtloft registreres bruk av asfaltflatplater som vindtetting av yttervegg. Ytterveggen er ikke luftet og det er ikke benyttet annet en treklosser mellom underliggere, som musetetting i forbindelse med utvendig kledning. Vegg har kun ett-trins tettesjikt og faren for at vann kan ligge mellom kledning og vindspærre er stor. Derfor er det økende risiko for fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner.

Punktvis registreres begynnende råte i kledning, sprekker, svertesopp og avskaling av overflatebehandling.

Kledningen ligger i direkte kontakt med grunnmur, dette øker fare for kapillært oppsug i kledning fra tilstøtende konstruksjon (grunnmur) (kapillært oppsug er materialets evne til å tilegne seg tilstøtende materiales fuktnivå).

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg inn fra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene, eller gjennom vegg inn fra, ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Råteskader, nedsatt fiberkvalitet (som er stadiet før råte) og sprekkdannelse i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon oppført på stedet, besiktiget på kaldloft og kneloft. Taket er luftet fra sperrene. Det er lav isolasjons grad (ca. 50 mm) mellom kald og varm side, og det er ikke registrert bruk av diffusjonssperre mellom varm og kald side.

Det er registrert fuktmerker i undertaket av bordkledning ved gjennomføring i tak. Det ble målt etter fukt på befaringsdagen, uten at det ble registrert unormale utslag for fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert ekskrementer etter mus rundt pipe. Veps har tilgang til kaldtloft.

Taket er luftet gjennom takraft og gesimskasse på fasade vegg (gesimskasse er lufte spaltete/hull på utsiden av veggfasade under taket. Raft er overgangen mellom tak og yttersiden av fasade vegg). Gesimskasser er utvendig lukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omfanget vurderes som lite, men bør følges opp for å se om det er utvikling. Det anbefales å sette ut feller for å registrere eventuell aktivitet.

For å redusere risikoen for skadedyr og insekter på loftet, bør adkomstpunkter tettes, og det bør vurderes tiltak for å hindre inntrenging av mus og veps. Dersom problemet er økende eller vedvarende, bør det kontaktes en fagperson på området.

Ved en fremtidig oppgradering av tak, overgang mellom tak og vegg, gesimskasser og utvendige fasader, anbefales det å forbedre luftingen av takkonstruksjonen og oppgradere isolasjonen. Mangelfull ventilering og isolering, kan føre til økt risiko for fuktskader, kondens og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ingen faretruende verdier ved måling i synlige fuktmerker i undertak, på Tegn til mus på loftet.
befaringsdagen.



Lufting av takkonstruksjon

TC 2 Vinduer

Vinduer av tre, malt på både innside og utside. Vinduene er fra 1978 og har 2-lags glass, samt utvendige sprosser. Vinduene er sidehengslet, og det store vinduet kan settes i lufteposisjon.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er observert antydning til værslitte og sprukne karmen (bunnkarm) på vinduene mot syd, noe som ikke er uvanlig for vinduer av denne alderen. Vinduene fremstår for øvrig som godt vedlikeholdt. Det er stedvis noe avskalling av overflatemaling, og pakningene er sprø.

Ved tilfeldig testing av åpne- og lukkefunksjon på vinduene på kjøkken, soverom, bad og omkleddingsrom, ble det registrert at det var noe vanskelig å lukke vinduene. Det er ikke utført fullstendig funksjonstest av alle vinduer.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert overflatebehandling av karmene og utskifting av sprø pakninger, for å sikre vinduenes funksjon og levetid.

Enkelte vinduer kan ha behov for utskifting dersom vedlikehold ikke er tilstrekkelig, for å unngå ytterligere forringelse, redusert tetthet og økt varmetap.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, trekk og energitap.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - fra 2018

Malte vinduer fra 2018 med 2-lags glass i stue, trapp til 2. etasje og soverom i 1. etasje.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Vinduer - stue, kjeller

Stort vindu i stue mot vest:

Vinduer av tre, malt på både innside og utside. Vinduene er fra 1978, har 2-lags glass samt utvendige sprosser.

Kjellervindu med 1-lags glass fra byggeår.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig karm har nedsatt fiberkvalitet og råteskade ned mot utvendig vannbrett.

Vindu og sprosser er værslitte.

Kjellervinduene er tydelig slitte og har oppbrukt sin funksjonstid. Det er registrert innvendig kondens, alger og utettheter på kjellervinduene.

Normal forventet brukstid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer med råteskade og værslitasje bør byttes ut, da de har oppnådd høy alder og oppbrukt sin funksjonstid. Dersom utbedring ikke skjer innen rimelig tid, kan råteskader føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner og økt vedlikeholdsbehov.

Kjellervinduene har oppbrukt sin funksjonstid og må byttes ut for å unngå ytterligere fukt- og råteskader samt redusert energieffektivitet. Utettheter mellom vindu og karm, gir tilgang for skadedyr inn i kjeller.

Kostnadsestimatet gjelder nytt vindu og tilhørende arbeid, men bør ikke sammenlignes med tilbud fra profesjonell utførende. Det anbefales å innhente tilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stuevindu



Kjellervindu



Utettheter mellom vindu og karm

Dører

Inngangsdør er en malt teak dør, innad slående med 1-lags glass, ukjent alder. Terrassedør med ca. 70% 2-lags glass fra 1978.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

På grunn av manglende isolering og temperaturforhold har 1-lags glass redusert isoleringsevne og vil lett få innvendig kondens. Dette kan over tid redusere tetnings evnen til pakningene rundt vinduet, og påvirke treverket negativt.

Dørene fremstår som godt brukte, og terrassedøren har markerte tegn på værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes overflatebehandling av dører som er værslitte, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

På grunn av alder og redusert isoleringsevne, samt økt risiko for kondens og energitap, anbefales det å vurdere utskifting av dørene for å opprettholde god funksjon og redusere varmetap. Dette vil medvirke til økt innvendig komfort.

Normal levetid for tredører er 20–60 år. Dagens tilstand tilsier at tiltak bør vurderes for å unngå ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



Terrassedøren er værslitt



Terrassedør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Enkel terrasse med adkomst fra stue, med heller direkte mot grunn og støpt plate mot mark. Besiktigelsen er begrenset på grunn av snø. Terrassen har ikke krav til rekkverk, men deler har rekkverk av tre med liggende spiler.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp foran inngangsdør er en støpt trapp som er forblendet med skifer. Rekkverk på begge sider er av smijern fra byggeår.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er oppgradert i 2018.

Alle gulv i 1. og 2. etasje har lys eik enstavs laminat, unntatt trappegangen i 2. etasje som har teppe, og badet som har fliser med elektriske varmekabler. Vegger er helsparklede malte plater, og himlingen i 2. etasje består av malte plater. Himlingen i 1. etasje har takessplater og malte, glatte plater.

Det er garderobeskap i entréen og plassbygget garderobe på soverom, samt gang til omkleddningsrom i 1. etasje.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad i henhold til Norsk Standard.

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av stue og spisestue ble det registrert et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet, og ca. 8 mm over 2 meter.

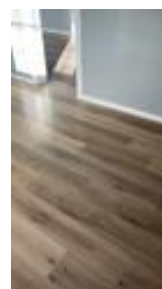
På soverom i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet, og ca. 6 mm over 2 meter.

2. etasje:

På stort soverom i 2. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet, og ca. 2 mm over 2 meter.



Stort soverom 2. etasje



Stue 1. etasje

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn/kombiovn plassert i stue, som i dag kun benyttes til ved. Sotluke i kjeller. Pipen er en mursteinspipe fra byggeåret.

Det foreligger rapport fra Grenland brann og redning etter utførte/kontrollerte behovet for feiing av pipe 29.07.2025. Status: "Det ble ikke avdekket avvik på adkomst for feiing".

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert et riss i pussen over røykrøret fra vedovnen i stuen.

På grunn av alder, brukstid og naturlig slitasje på stussfuger mellom teglstein, anbefales det å rehabilitere pipen innvendig.

Risset over sotrøret i stuen bør observeres videre. Eventuelle endringer krever tiltak.

Det registreres merker etter sotvann på pipens utside, på loft.

Sotluke i kjeller må jevnlig tømmes for sot.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipe: Teglsteinspipe i eldre bygg er ofte utsatt for slitasje og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, anbefales det å vurdere innsetting av rustfritt stålør eller annen godkjent løsning. Dette vil også kunne gi bedre trekk og redusere risikoen for brann.

Dokumentasjon: Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig, og skal utføres av fagperson med ansvarsrett.

Risset over røykrøret kan skyldes varme og bevegelser i metallet. Ved endringer bør fagmann kontaktes for vurdering og eventuelle tiltak.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brann, dårligere trekk og ytterligere forringelse av pipens tilstand.

Sot må tømmes jevnlig og etter hver gang feier har feiet pipe.



Pipe på loft, har merker av sotvann utvendig.



Sotluke i kjeller.

TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har gulv av betong.

Vegger av synlig betong, innforede vegger med panel på toalett og tynne plater på ca. 5 mm. i trapperom. Det er foretatt fuksøk i utforet vegg med pigg, da veggene er lektet ut med ca. 22 mm.

Det registreres høye fuktverdier i sviller ned mot gulv på åpne delevegger, og i utforet vegg i trappegang.

Tilstandsrapport

Synlige betongvegger har tydelige tegn til fukt ned mot gulv og salt/kalkutslag.

Stedvis er det tegn til fuktmerker i gulv. Alle gulv er åpne med synlig betong. Trapperom har et gammelt belegg, som har stor slitasje og huller. Ved kontroll på tilfeldige plasser, ble romhøyden målt mellom 1,91 og 2.05.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er tydelig kjellerlukt i bodrommene i kjelleren, noe som ofte skyldes manglende luftsirkulasjon.

Det er registrert fuktgjennomslag med påfølgende kalkutslag på yttervegg. Dette kan ha sammenheng med temperaturforskjeller inne og ute, samt redusert ventilasjon.

I trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne, som følge av fukt fra tilstøtende grunn (vegger og gulv) og mangelfull ventilering, bør fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i trekonstruksjonene er mellom 17,0 % og 21,4 %, noe som indikerer økt risiko for skadeutvikling i form av sopp, mugg eller råteskader over tid.

Kjeller må ventileres godt, ved aktivt bruk av klaffeventiler på vegg. Mekanisk ventilering kan være nødvendig for å redusere fuktigheten i kjellerrommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning og forbedre ventilasjonen i kjelleren, for å unngå utvikling av muggsopp, råte og dårlig innneklima.

Høyt fuktinnhold i trekonstruksjoner øker risikoen for sopp- og råteskader, samt skader på bygningsdeler, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og helsemessige utfordringer, ved opphold i kjelleren.

Regelmessig overvåking av fuktforholdene anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tide.



Kryp kjeller

Krypkjeller med tilkomst gjennom ett lukket vindu på nord side. Krypkjelleren er delt opp i to rom, hvor det er nedsatt tilgjengelighet på grunn av lagring av materialer og lav høyde ca. 400 mm. Tilkost til krypkjeller er gjennom luke i opprinnelig grunnmur. Liten del av krypkjeller har høyde på ca. 70 - 80 cm, og har grus ned mot grunn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjelleren bør dekkes til med diffusjonssperre mot grunnen.

Ventilasjonen bør forbedres ved å montere 2-3 ventiler i grunnmuren.

Lagring av trematerialer i krypkjelleren bør unngås, da dette hindrer tilkomst og besiktigelse av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Krypkjelleren bør ikke benyttes til lagring av organiske materialer, da dette øker risikoen for fukt, mugg og råteskader, som kan spre seg til bærende konstruksjoner.

Det bør legges ut fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastning mot trekonstruksjoner og hindre oppfukning fra grunnen.

Ventilasjonen bør forbedres ved å montere flere ventiler i grunnmuren, slik at det sikres tilstrekkelig luftgjennomstrømning og et sunt innneklima i krypkjelleren.

Manglende tiltak kan føre til skjulte fukt- og råteskader i bjelkelag, sviller og tilstøtende trekonstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningen.

Det registreres noe manglende tetting (stubbelloftsplater) mellom krypkjeller og bjelkelag, det anbefales at dette kompletteres for å hindre trekk og eventuelt skadedyr, fra å komme inn i bjelkelaget.



Begrenset tilkomst av deler til krypkjeller.



Målt etter fukt i krypkjeller og bjelkelag, ingen unormale verdier i forhold til tid på år og tilstand i krypkjeller.



Ventil i grunnmur.

TC 2 Innvendige trapper

Malt, lukket innvendig trapp til 2. etasje. Trappen er belagt med teppe, og er fra byggeåret.

Lakkert tretrapp fra byggeåret ned til kjeller, med liten overhøyde ved adgang til kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke som økonomisk hensiktsmessig eller praktisk mulig å utbedre lav takhøyde i trappen. Den lave frihøyden kan imidlertid redusere komforten, og medføre risiko for hodeskader ved bruk, samt skape utfordringer ved for eksempel flytting av større gjenstander.



Kjellertrapp.



Trapp mellom 1. og 2. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av finer med ukjent alder. Dørene er overflatebehandlet en eller flere ganger, og har normal bruksslitasje. Slike dører var erfaringsmessig populære på 1960- og 1970-tallet.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppgradert etter TEK10 eller senere forskrift, og det er ikke krav om uavhengig kontroll eller ferdigattest på oppgradering/rehabilitering av eksisterende bad. Utførende skal dokumentere og ha sjekklister for eget arbeid. Det mangler dokumentasjon for utførelse på badet, unntatte er fra Rørlegger Sivertsen AS - faktura som dokumentasjon.

- Veggene er kledd med våtromsplater, himlingen er utført med himlingsplater.
- Badet er utført med gulvfliser i format 10 x 10 cm og elektrisk gulvvarme.
- Badet har et eldre sluk av plast med ukjent produksjonsår, slukforlenger og nytt sluk mot gulv. Smøremembran med ukjent utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket dobbel servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det blir ikke registrert tilstrekkelig spalte under dør, som vil sikre god tilføring av luft.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen er utført med himlingsplater (Takess).

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er stedvis registrert sprekker i fugen mellom aluminiumsskinne over sokkelflis, og våtromsplate, i relativ nærhet til våtsone (servant). Det mangler fuge mellom aluminiumsskinne og våtromsplate bak toalettet.

Belegget på himlingsplatene i området ved servant har skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Bevegelige fuger mellom aluminiumsskinne og våtromsplate bør utbedres, for å hindre at vann trenger inn og forårsaker svelling eller skade på våtromsplate.

Skade på himlingsplatene bør følges opp, dersom tilstanden forverres må tiltak vurderes. Skaden kan skyldes montering eller forhøyet luftfuktighet i rommet. Det er risiko for ytterligere skade på himlingen, dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Badet er utført med gulvfliser i format 10 x 10 cm og elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist. Topp membran under dør ligger 30 mm. over topp slukrist.

Vurdering

Målt høydeforskjell mellom dørterskel og slukrist, viser at gulvet har noe mindre fall en anbefalt i forskrift på 1:100.

Membranhøyde under dør er tilfredsstillende i forhold til slukrist, og gir en sikkerhet mot vanninntrenging.

Lekasjevann vil naturlig ledes til sluk, slik forskriften krever.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling på gulvet og mulig fuktskade over tid.

Siden lekkasjevann ledes til sluk og membranhøyden er tilfredsstillende, vurderes risikoen som moderat, men tiltak bør vurderes ved eventuell oppgradering eller renovering av badet.

Tilstandsrapport



Noe småskader i flisoverflaten ved servant



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et eldre sluk av plast med ukjent produksjonsår, slukforlenger og nytt sluk mot gulv. Smøremembran med ukjent utførelse. Avløpssvann fra dusjkabinett blir koblet direkte på slukrør, som kommer opp fra gulvet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjennomføringen på våtromsplate i vegg er ikke utført og tettet i henhold til produktets veiledning.

Slukløsningen og slukets eksakte alder er ukjent, men sluket er av eldre type. Det er registrert begynnende rust på metallskrueene i sluket. Badet har et eldre plastsluk i gulv under påstøp, samt slukforlenger og nytt/eldre sluk montert i påstøpet. Overgangen mellom sluk, membran og slukmansjett på slike sluk, uten klemring og dokumentert utførelse, vurderes som en usikker konstruksjonsløsning. Forventet brukstid for slike sluk er 30–50 år.

Normal levetid for gulv i våtrom, med keramiske fliser direkte på membran, er 10–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer, spesielt i overganger, noe som kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Gjennomføringen i vegg bør utbedres i henhold til leverandørens anvisninger og med godkjente produkter, for å hindre at vann trenger inn og forårsaker fuktskader, bak overflatematerialet.

Overvåk konstruksjonen jevnlig inntil utbedring er foretatt, da manglende tiltak kan føre til økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tilstandsrapport



Det registreres at membranen går over sluket, men det er ikke klemring på dette sluket.



Gjennomføring i vegg.



Avløpsvann fra dusjkabinett er direkte tilkoblet avløpsrør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det blir ikke registrert tilstrekkelig spalte under dør, som vil sikre god tilføring av luft og skape en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.

Manglende tilluftsventilering kan over tid føre til mugg- og soppdannelse, særlig på steder med begrenset luftgjennomstrømning, og øke risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, frittstående kjøkkenøy. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt over platetoppen.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier



mekanisk avtrekk ut på yttervegg.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalett i kjeller med parkett på gulv, panel på vegger og malte plater i himling. Naturlig ventilasjon med klaffeventil på yttervegg. Varmekilde er panelovn.
Frittstående toalett fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller er åpent montert. Eier opplyser at det ikke er kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige vannrør.

Vannrør er delvis lokalt skiftet/oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Rørstrekk i kjeller som går langs yttervegg og rom uten installert varme, er uisolerte å kan være utsatt for kondens og frost.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Irr på vannrør kommer erfaringsmessig fra kondens, temperaturforskjeller og ulike legeringer på materialet/deler.

I forbindelse med oppgradering av våtrom, vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør som er uisolerte mot yttervegg kan bli utsatt for frost og kan fryse eller sprekke. Det anbefales at disse rørene blir isolert for å redusere risikoen for frostskaider og kondens, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskaider på bygningskonstruksjonen. Isolering av kobberrør vil også redusere kondensdannelse, spesielt om sommeren.



TO 1 Avløpsrør

Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken. Avløpsrørene ble oppdatert i 2018 ved rehabilitering av bad og kjøkken.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TO 1 Ventilasjon

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

Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

Mekanisk avtrekk fra bad.



TO 2 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft. Varmepumpen har produksjonsdato 2010.
Varmepumpen er av merket Mitsubishi.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år, denne varmepumpen har nådd eller overskredet dette intervallet. Dette medfører økt risiko for feil eller behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For å opprettholde lengst mulig levetid bør jevnlig service og vedlikehold gjennomføres, slik at eventuelle problemer kan avdekkes og utbedres, før de utvikler seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak nå da varmesentralen fungerer, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå. Konsekvensen ved manglende service og høy alder, er økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



VG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen på 200 liter er plassert på bod i kjeller, gulv er av betong og har sluk.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



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.

230V- sikringsskap som er ombygget med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i 2. etasje i trappegang.
Målnummer: 03086606

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?



Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Z Elektro AS - Faktura 20.04.2018 - Diverse el-arbeid bolig (bad).
- Z Elektro AS - Faktura 19.09.2019 - Tilførsel strøm garasje - el-billader.
- Bravida - termostats bytte på bad 30.07.2025.
- Dokumentert opprettelse av 3-fas kontakt på yttervegg mot nord - HN Elektro - Tilbuds brev 28.03.2022.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person. Boligen har lite med dokumentasjon etter rehabiliteringsarbeid 2018.

- Det registreres uisolert kabel til speilys på bad (berørings fare).

- Varmeovn på toalett kjeller er tilkoblet skjøteledning.

- Flere av kabelføringer og bryterpanel i kjeller har oppnådd en høy alder, ved berøring/flytting av disse punktene, skal ledning og bryterpanel byttes på grunn av alder.

Generell kommentar

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

Anlegget er i hovedsak fra byggetid, oppgradert av fleste el-ledninger og kontakter i 1. og 2. etasje. Sikringsskap er plassert på veggen i trapperom 2. etasje.

Det er varmekabel på bad.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger etter 1999.

Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler, som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget, og på grunn av manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Berørings fare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemasser er usortert materiale (stein, grus, sand, silt, leire) avsatt direkte av isbreer. Den er svært variert i sammensetning og kan inneholde både store blokker og finstoff. Byggegrunn av morene kan gi god bæreevne, men ujevn sammensetning gjør at lokale variasjoner kan skape utfordringer, vær klar over dette.

Oppsummering

Fordel: Morenemasser kan gi god bæreevne og er ofte egnet som byggegrunn.

Ulempe: Uensartet sammensetning og risiko for ustabile partier, krever grundige undersøkelser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det registreres ikke bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig og basert på observasjoner ble det i byggeperioden benyttet Goudron (svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære), som tettesjikt mellom grunnmur og utvendige jordmasser. Dette var vanlig før grunnmursplast kom på markedet, på begynnelsen av 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Symptomene i kjeller tilsier at det er svikt på drenering. Det registreres bruk av Gudron som tettesjikt på grunnmur. Drensrør er med stor sannsynlighet av tegl, som var vanlig på byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Bruken av kjellerrommene vil også være avgjørende for behovet. Det anbefales å isolere grunnmuren utvendig, etablere nytt fuktsikringssjikt (grunnmursplast) og legge nye drensledninger av plast.

Byggforskserien 514.221, gir oppdaterte retningslinjer, krav for korrekt utførelse ved oppgradering og isolering, av grunnmur under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det registrerts Goudron som fuksikring fra byggeår.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig bygg har grunnmur av betongstein med pusset utside og forblendet mot sør med skiferstein. Det var vanlig for byggetiden å benytte betong over lokale løsmasser som fundament.

Tilbygget har grunnmur av lettklinkerstein med pusset utside mot nord og forblendet grunnmur med skiferstein mot øst og sør. Fundamentet er ukjent, men det er mest sannsynlig at det er av betong over løsmasser.

Det registreres enkelte riss og sprekker i grunnmur og puss. Grunnmuren er besiktiget både innvendig og utvendig. Det er vanskelig å få oversikt hvor muren er forblendet med skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert skråriss som kan være symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De registrerte vertikale rissene tyder på at det har vært mindre setninger etter oppføring, noe som er vanlig for bygg av denne typen og alderen.

Tetting av riss og sprekker med puss vil gi bedre kontroll på eventuell utvikling, og utvendig vil det forhindre fuktinntrengning og redusere risiko for frostspreng.

Det vurderes ikke som nødvendig med utbedringstiltak nå, men dersom rissene pusses igjen vil det være lettere å oppdage eventuelle endringer over tid.

Manglende eller svekket utvendig fuksikring kan gi negativ påvirkning på pussene og føre til avskaling. Lokal utbedring anbefales for å redusere risiko for ytterligere skader.



TO 2 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og noe trær.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomten er snødekt og derfor noe begrensede muligheter for vurdering av tomt.

Boligen ble sjekket opp mot NVE sine kartsider for 200-års storflom. det skal være lite sannsynlighet for at boligen skal bli utsatt for denne flommen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på minimum 1:50 i en bredde på 3 meter fra grunnmuren for å lede vann bort fra boligen og redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren.

Dette arbeidet bør gjennomføres samtidig som drenering og fuktsikring oppgraderes.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner, spesielt ved store nedbørsmengder.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ikke dokumentasjon som opplyser tid og hvor gammel utvendig vann og avløpsrør er derfor settes angitt tilstandsgrad. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at bunnledningene ut til offentlig tilknytning er fra boligens byggeår. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av anleggets alder.

Utvendige og nedgravde rør som er over 25 år gis angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert funksjonssvikt eller lekkasjer per i dag, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

På grunn av anleggets alder må det likevel påregnes økt risiko for fremtidige skader eller driftsavbrudd. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til lekkasje eller dreneringsproblemer, og vurdere tilstandskontroll eller fornyelse ved fremtidig rehabilitering av utvendige arealer.

TO 3 Oljetank

Det står en åpen ståltank for fossilt brensel (parafin/olje) med en kapasitet på ca. 1000 liter plassert innvendig i garasjen. Det kan merkes parafinlukt i kjellergang, noe som anses som normalt.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Forbudet mot bruk av fossilt fyringsanlegg trådte i kraft 1. januar 2020. Det er ikke lenger tillatt å benytte fossilt fyringsanlegg til oppvarming av bolig eller bygg, og tanken omfattes derfor av krav til sanering.

Rør og tanker innvendig skal også fjernes eller saneres. Det bør utvises særlig oppmerksomhet med tanke på lekkasjer eller avrenning under saneringsarbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak:

Tanken må kontrolleres og saneres av godkjent firma i henhold til gjeldende forskrifter.

Sanering innebærer tømming, rengjøring og fjerning/destruksjon av tank og tilhørende rørføringer.

Kostnad og ansvar for sanering påhviler eier.

Kommunen kan gi pålegg om fjerning, dersom tanken ikke blir sanert.

Det anbefales å vurdere miljøvennlige alternativer til oppvarming, eksempelvis varmepumpe eller fjernvarme.

Kostnadsestimat:

Kostnadene for fjerning av eldre brenselstank vil variere, og det kan være utfordrende å gi et presist anslag. Prisene påvirkes blant annet av tankens plassering, tilgjengelighet og kompleksiteten i arbeidet.

Arbeidet bør vurderes i hvert enkelt tilfelle av en godkjent entreprenør, med nødvendige sertifikater for håndtering og fjerning av eldre innvendig ståltanker.

Det anbefales å innhente pristilbud før arbeidet igangsettes, og å inngå skriftlig kontrakt med den utførende aktøren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ståltank plassert i garasje.



Dagtank og tilbakeslagsventil plassert i trappe til kjeller.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

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

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

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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyden, åpning i rekkverket eller manglende håndløper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Tilstandsrapport

Rekkverk og håndløper:

Rekkverkshøyden og åpninger i rekkverk tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette medfører økt risiko for fallulykker og personskafe, spesielt for barn og eldre. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten.

Radon:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonmåling og radonsperre gir usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko for beboerne. Tiltak må vurderes og utføres basert på måleresultatene.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og tegninger fra kommunens arkiver, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Garasjen er en dobbel garasje med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker rundt hele konstruksjonen. Ytterveggene består av bindingsverk, men type vindspærre er ikke kjent. Utvendig er det stående tømmermannspanel. Garasjen har to enkle vippeporter i tre, samt en sidedør på østsiden. Innvendig er veggene kledd med plater.

Taket er et pulttak med fall til én side. Undertaket består av rupanel, og yttertaket er tekket med pappshingel. På befaringstidspunktet var taket snødekt, og pappshingelen ble derfor ikke nærmere kontrollert. Det kan likevel ikke utelukkes at tekkingen er eldre enn 15 år og har begrenset gjenværende levetid. Takvinkelen er ca. 15 grader. Takrenner og nedløp er montert ved takutspringet. Det er vinduer i tre på fasadeveggen mot øst og gavlveggen mot nord.

Innvendig er det etablert en egen verktøybod på ca. 5 m², og det er godt med lagringsplass. Garasjen har innlagt strøm.

Ved sanering av tank for fossilt brensel i den ene garasjedelen vil det frigjøres plass som kan gi bedre parkeringsmuligheter.

Konklusjon:

Alder på garasjen er estimert ut fra opplysninger fra tegninger og selger. Det må påregnes vedlikehold og utskiftning av deler av utvendig panel. Taktekkingen bør kontrolleres når taket er snøfritt, og det kan ikke utelukkes at pappshingelen må oppgraderes eller skiftes. Takrenner og nedløp antas å være fra byggeåret.

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



Nomevegen 8 , 3733 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 602
4003 SKIEN

Honestat Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD



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

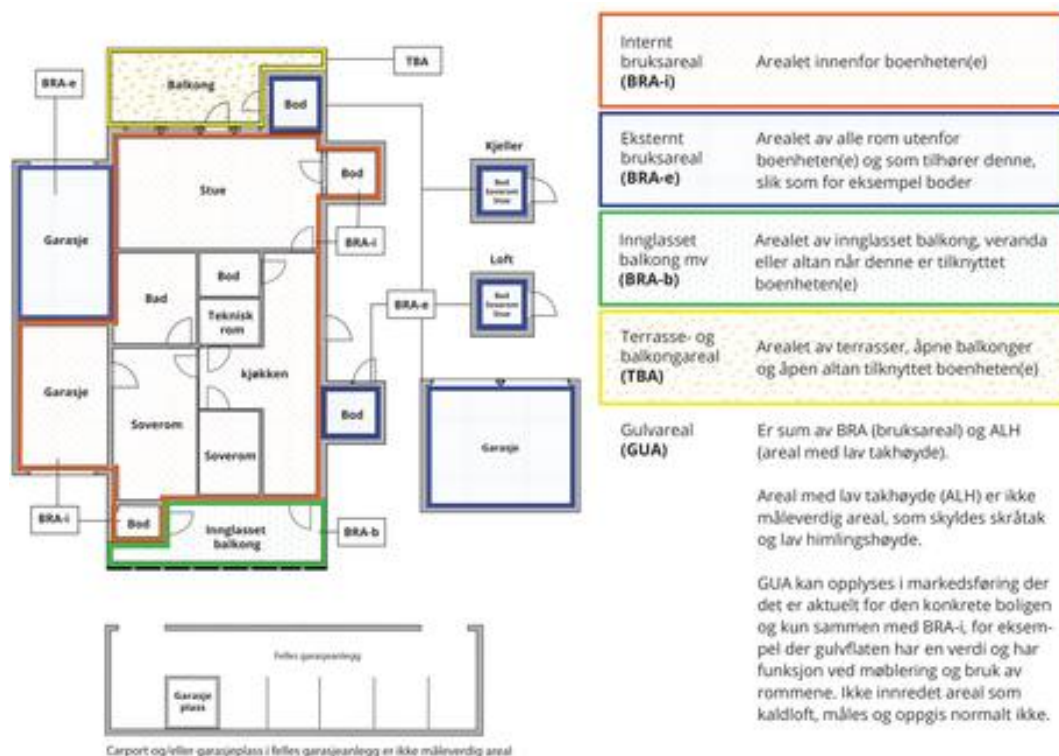
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	
2. Etasje	32			32	
Kjeller	52			52	
SUM	165				
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, gang, walk-in closet, kjøkken, stue		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, teknisk rom, bod, bod med gang, bod 3		

Kommentar

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

Det er oppført tilleggsbygg til boligen på ett plan med ukjent alder, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest blir ikke utstedet fra kommunen. Tilleggsbygget er oppført og byggemeldt før 01.01.1998.

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Det er utført rom endringer i 1. etasje etter oppføring av tilleggsbygget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Garasje



Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

Kommentar

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

Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Liten bod inne i garasjen på ca. 5 kvm.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	602		0	700.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nomevegen 8

Hjemmelshaver

Haugland Heidi Beate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde, sørvest i Skien. Området er rolig og preget av småhusbebyggelse, med kort avstand til både sentrum og viktige fasiliteter. Avstand til Skien sentrum er ca. 2–3 km, med enkel adkomst via Bamblevegen og nærliggende hovedveier. Kort vei til kollektivtilbud, med bussforbindelser inn mot sentrum og videre til Grenland.

Kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Barneskole og barnehage finnes innen 1–2 km, og dagligvarebutikker ligger bare noen minutters kjøring unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, frukttrær, busker/trær, hekker og gjerde mot eiendomsskille. Gangtrasé opparbeidet med steinheller, fra trapp ved inngangsparti til kommunal vei. Parkeringsplass for bil i egen dobbel garasje og biloppstillingsplass til to biler på egen tomt foran garasjen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det mangler opplysninger om avtalt forsikring



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.02.2026		Ikke vist		Nei
Energirapport	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet, sprette snøbyger og sol. -10 grader.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for de bygningssakkyndige før befaring.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Boligen er blitt leiet ut fra 2018 av selger.

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

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

PERSONVERN



Adresse

Nomevegen 8, 3733 SKIEN

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261651

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

164556751

Gårdsnummer

220

Bruksnummer

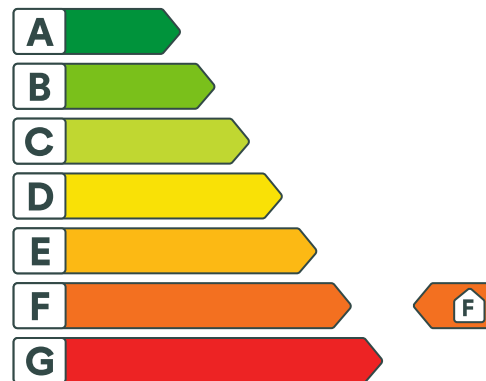
602

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1952

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

165,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

355,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

381,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 298 kWh



Nomevegen 8, 3733 SKIEN



Detaljering

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



Nomevegen 8, 3733 SKIEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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: 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 5: 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 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. Monter 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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. Kjøøl - 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnytttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Signing Information

Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Haugland, Heidi Beate

9578-5997-4-252269

2026-02-21 18:34:06



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. feb. 2026

Oppdragsnummer
24-0046/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Nomevegen 8, 3733 SKIEN

Meglerfirma

Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere

Heidi Beate Haugland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

31. januar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

Ja. Aslaug / Arthur Haugland

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 00023462195

Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Roar Sivertsen Baderomsplater priming og flis gulv Uab Staja

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uab Staja, sluk var der fra før min eietid

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

Nei

Eventuell kommentar: Før min eietid

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: Magnar Larsen la nytt tak

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det er gjort

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: Vet ikke hva de heter men er jo kontroll hvert 10 år og da er alt gjort om det var feil eller mangle Zelektro hadde alt arbeidet når jeg pusset opp i 2018 og foretok da Elsikkerhetsdokumentasjon

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Både før og etter min eietid sånn vi har vært 10 år

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Litt usikker for det var sønn og svigerdatter som fikk ordnet det da de leide ,trodde det er Z elektro men usikker

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke for vet det er gjort før min eietid

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble gjort før det var søknadspliktig men papirene ligger hos kommunen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

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

Ja

Beskriv: Før min eietid, parafinovn tror jeg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt gulv og fått slette vegger St bygg tror jeg de het ?

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det har vært noe

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

Ja

Beskriv: Har jo kontroller av feier annethvert år og alt har vært godkjent, tror takstmannen nå ved salg kommenterte noe

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)

Ja

Beskriv: Ja der tror jeg det burde dreneres om nye eiere vil

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

Ja

Beskriv: Vet kjellervinduer burde skiftes

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

Nei

Eventuell kommentar: Om det har vært feil har det blitt utbedret

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

Ja

Beskriv: Takstmannen fant noe sprekk på utvendig grunnmur

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

Ja

Beskriv: Ja har hatt spylebil pga leieboere har kastet våtservietter i do og rørlegger som mener det må være utenfor tomten pga kommunens veldig gamle rør men de har begynt utskifting av gamle rør i fjor

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: Ja takstmannen fant litt muselort på loftet men har ikke vært mus der i min eietid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært noe feil

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om noe

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmannen er ferdig med den nå pga salg

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja men tror det er fra før det blir påkrevd og alle papirer tegninger ligger hos kommunen

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke

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

Eventuell kommentar: Finnes ikke siden jeg bor i nabohuset

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

Eventuell kommentar: Nei alt er i orden i så måte

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

Eventuell kommentar: Har tømt parafintank i garasjen

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0046/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Haugland, Heidi Beate

Dato

2026-02-21

Identifikasjon

 bankID Haugland, Heidi Beate



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

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/220/602/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

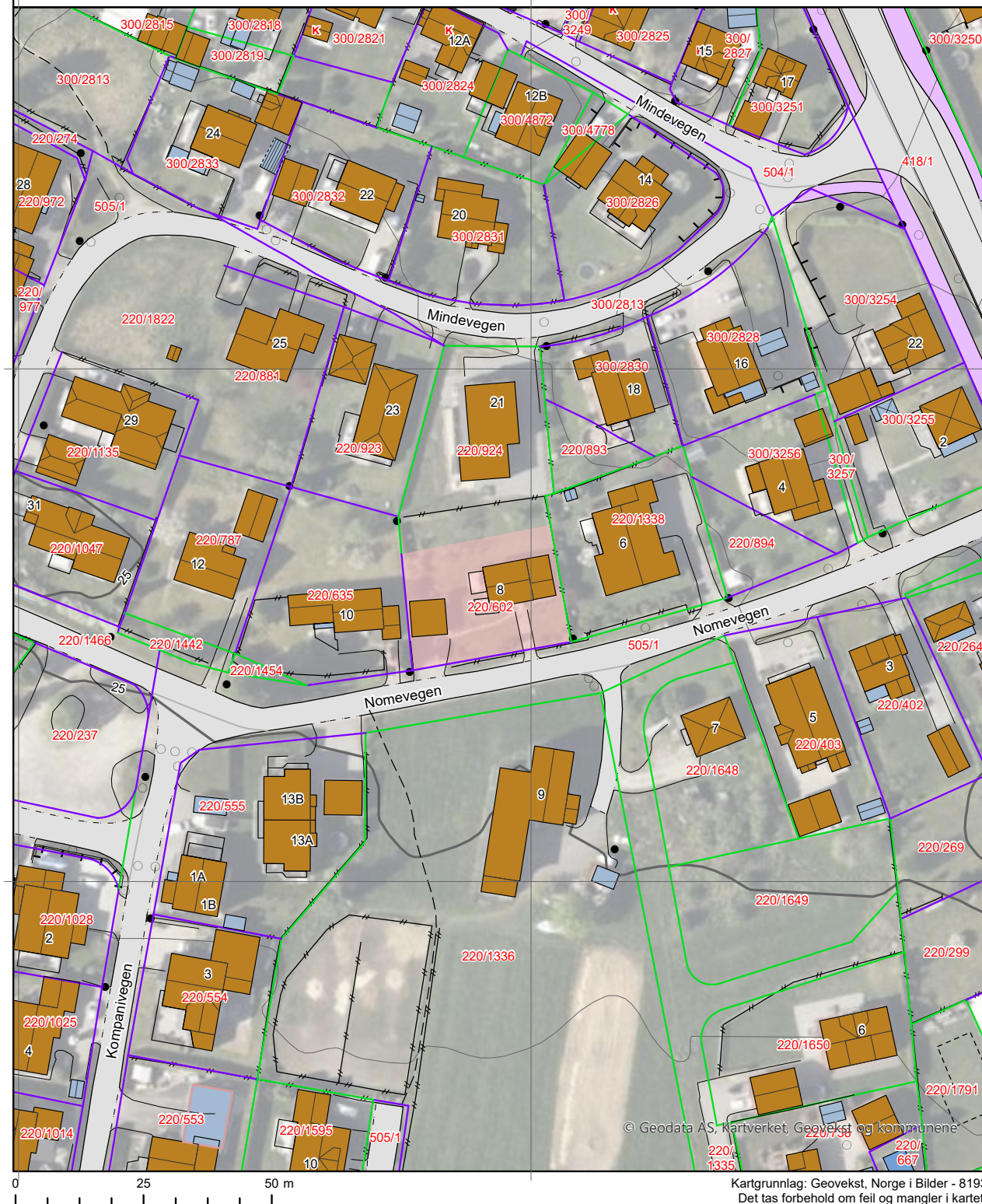
--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 18.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

—	Middels - høy nøyaktighet	- - - - -	Vannkant
—	Mindre nøyaktig	- - - - -	Vegkant
—	Lite nøyaktig	· · · · ·	Fiktiv grense
—	Skissenøyaktighet eller uvisst	· · · · ·	Teigdelelinje
—	Omtvistet grense	· · · · ·	Punktfeste



e Målestokk 1:1000

Dato: 18.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturmåne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturmåne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

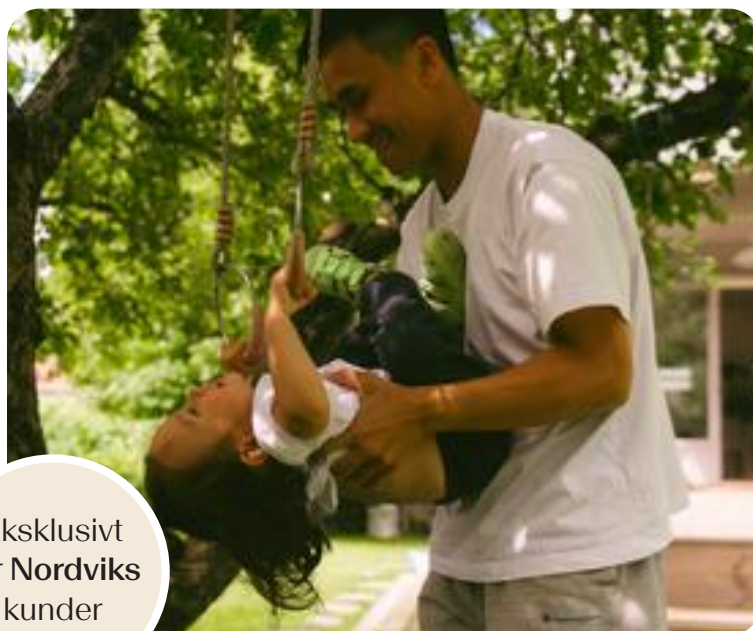
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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, persienn 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Nomevegen 8 3733 SKIEN

Matrikkel: Gnr 220, bnr 602 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt 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



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.

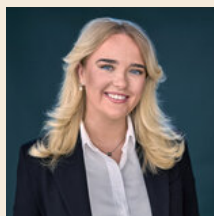
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hedda Lindgren

Eiendomsmegler
Telemark Eiendomsmegling AS
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835