NORDVIK

Meierlia 19

3 soverom | 214 kvm | Enebolig



Velkommen til

Meierlia 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
39	Om boligen
48	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
100	Nabolagsprofil
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.03.2026

Nøkkelinformasjon



Påkostet og innbydende familiebolig i attraktivt og barnevennlig område. Flott tomt med solrike uteområder. Dobbel garasje.

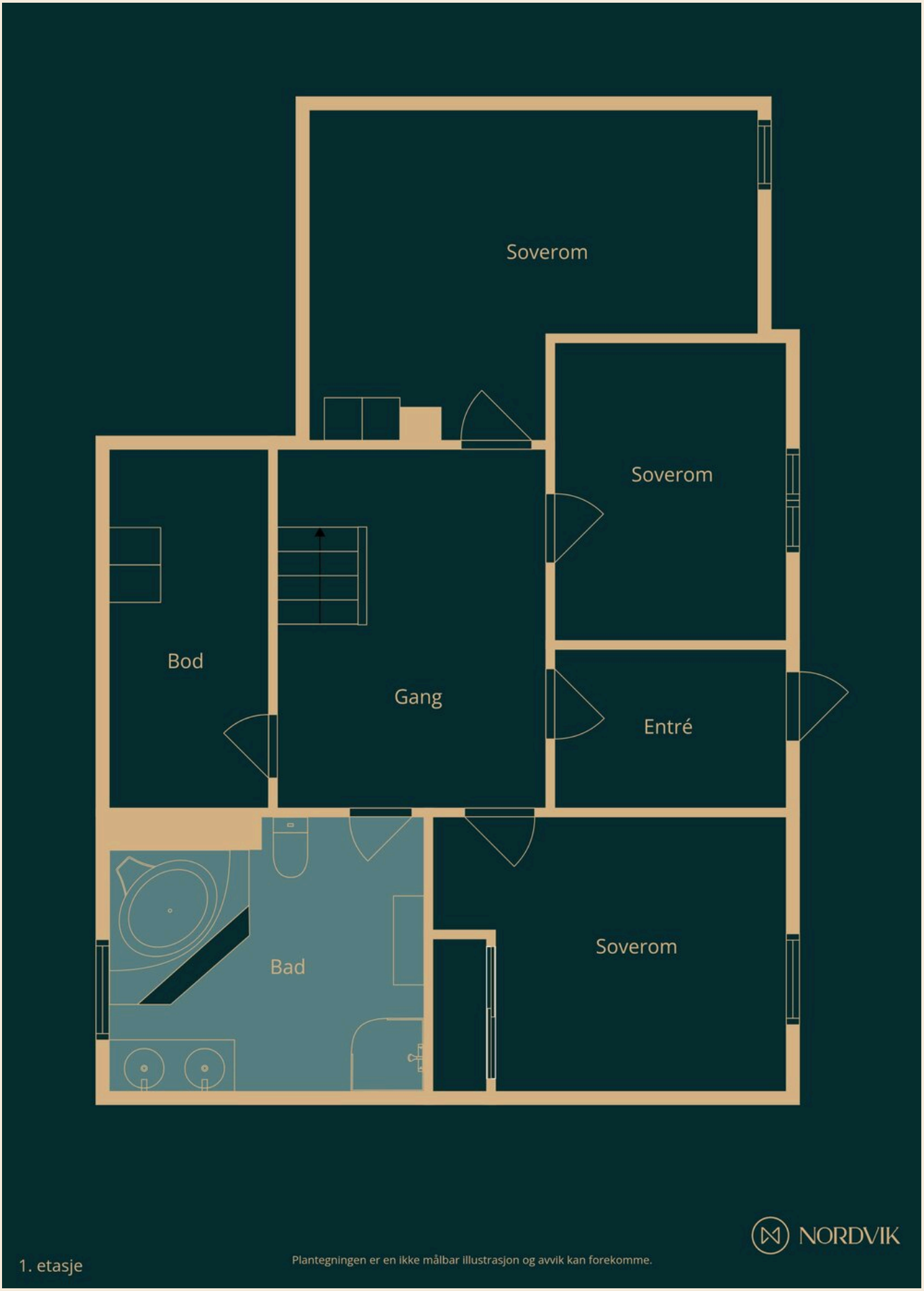
Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**145 130,-**
Totalpris	**5 895 130,-**
BRA-i	**214 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i blindvei, i et godt etablert og trivelig boligområde på Gulset. Det er umiddelbar nærhet til Kollmyr barneskole og barnehager, samt Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Nærområdet byr blant annet på bademuligheter i Åletjern, Trytetjenn og Tvittingen samt flotte turområder i vakre Gulsetmarka. Vinterstid er det oppkjørt lysløype og hoppbakke. Tomten er meget pent opparbeidet og beplantet med flere solrike terrasser og soner. Denne flotte familieboligen er vesentlig påkostet i perioden 2021-2025, både utvendig og innvendig, og fremstår som særdeles innbydende. Det er gode og praktiske romløsninger i alle tre etasjer som dekker de fleste behov for barnefamilien. En praktfull familiebolig som må oppleves!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm




































HOME SWEET HOME














AEG















































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
24-0088/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Meierlia 19, 3744 SKIEN
Gnr 2, bnr 1188 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Richard Søderholm-Furuvald
Ida Amanda Søderholm-Furuvald

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 895 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 914 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1989

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 214 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 240 kvm
TBA: 98 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Vindfang, trapperom, 3 soverom, bad og bod
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Stue, kjøkken, kjølerom, vaskerom, toalettrom og bod
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 98 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Loftstue, soverom og bod
Total BRA: 44 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm.
Total BRA: 26 kvm.

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

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). Det bemerkes at arealet på loft vil reduseres når lagerrom blir innvendig kledd. Lagerrommet kan var vanskelig å måle da dette var fylt med personlig rekvisita.

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

Innhold
Underetasje: Vindfang, trapperom, 3 soverom, bad og bod.

1. Etasje: Stue, kjøkken, kjølerom, vaskerom, toalettrom og bod.
Loft: Loftstue, soverom og bod.

Garasje.

Standard
Denne nydelige familieboligen fremstår som særdeles innholdsrik og har en god planløsning gjennom tre romslige etasjer. Boligen egner seg meget godt for barnefamilien med praktisk og velfungerende logistikk. Det er utført flere oppgraderinger og påkostninger i perioden 2021-2025 og boligen holder en gjennomgående høy standard. Vegger er malt i tidsriktige trendfarger som gir en god og lun atmosfære.

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til entrè, med videre adkomst til stor hall. I hall er det god plass til garderobeskap om ønskelig. Fra hallen er det videre adkomst til tre soverom, bad og bod, samt trapp opp til boligens hovedetasje.

I boligens hovedetasje kommer man inn til lun og innbydende stue/spisestue, i vinkel. Stuen har flott romløsning, med naturlig sone for sofagruppe og sittegruppe. Det er plass til stort langbord i tilknytning til kjøkken. Fra stuen er det utgang til uteområdet mot vest, med platting og pergola. Her kan man nyte gode solforhold i rolige omgivelser. Stuen er innredet med vedovn og varmepumpe som sørger for en hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Fra spisestuen er det delvis åpen løsning til lekkert og tidsriktig kjøkken. Store vindusflater gir gode lysforhold til denne flotte boligen.

Kjøkkenet har stilren og moderne innredning, oppgradert i 2022, med slette fronter og laminert benkeplate. Det er svært god oppbevaringsplass i skuffer og skap, og rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Integrerte hvitevarer som medfølger: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og kjøleskap. Dette er et flott og sosialt allrom, som blir et naturlig samlingspunkt i denne innholdsrike boligen. Fra kjøkkenet er det utgang til veranda med videre adkomst til hageområdet. I tilknytning til kjøkken er det kjølerom, med gode lagringsmuligheter.

Denne flotte boligen har et romslig baderom, samt separat vaskerom og toalettrom. Baderommet har lyse fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Stor baderomsinnredning med skap og overliggende dobbel servant. Tilhørende speil og belysning. Dusjkabinett og innmurt badekar. Gulvstående toalett. Praktisk vaskerom oppgradert i 2022 med nye overflater. Rommet er innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vegg i vegg er det toalettrom med gulvstående toalett og enkel servant. Vaskerommet og badet har fått TG 3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er totalt 3 gode soverom i boligen - alle beliggende i underetasjen. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og er innredet med skyvedørsgarderobe og garderobeskap. De to andre soverommene er store, gode ungdomsrom med plass til seng, skrivebord og garderobeskap.

Det er i tillegg innredet et soverom og loftstue i loftsetasjen, som egner seg svært godt for barnefamilien. Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for loftsetasjen, man har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Boligen har gode lagringsmuligheter i innvendig bodrom og loftsrom over garasjen.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Hus: malt hele huset og garasje hvitt.
Uteområde: malt pergola, ny hekk på fremside og bakside, platting er ny og beiset, ny spilevegg.
Garasje: Lagt ny stikk og lys. Ny garasjeport med automatisk åpner.
Bad: ny innredning og ny wc.
Gang inngangsparti: lagt nytt gulv + malt vegger.
Soverom 1 etg: alle 3 soverom har nye gulv + alle vegger og tak er malt.
Hall 1 etg: tak og vegger malt.
Trapp 3 etasjer: malt trappetrinn og gelender.
Stue: Nytt gulv i stue, malt vegger, ny varmepumpe, malt tak.
Kjøkken: Ny kjøkkeninnredning, nytt gulv, nye hvitevarer, nye vegger + malt tak. Nytt aggregat i kjølerom.
Vaskerom: nytt gulv, nytt dusjkabinett, malt vegger.
Lite wc: ny ovn og malt vegger + tak.
Loftstue: malt vegger og tak.
Soverom 3 etg: malt vegger og tak.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. La klikk vinyl på vaskerom gulv.

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, ufaglært. Terrasse er forlenget pluss nye terrasse bord hele veien. Satt opp spilevegg i front av terrassen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Team elektro La strøm inn i garasje, monterte trådløse lysbrytere på vaskerom. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Den er under måling.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Takstrapporten fra 2020.

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

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Stor enebolig over tre plan med dagens løsning bestående av fire soverom. Eiendommen ligger attraktivt til med kort avstand til ulike fritidsaktiviteter for barn. Boligen og garasjen er jevnlig vedlikeholdt, og innvendige overflater fremstår moderne og tidsriktige. Konstruksjon og enkelte bygningsdeler er fra byggeåret. Disse fungerer tilfredsstillende i dag, men det må påregnes behov for oppgraderinger av blant annet dører, vinduer, renner og nedløp. Videre vedlikehold av taktekking og kledning vil være viktig for å forlenge levetiden. Våtrom har tett sjikt fra byggeår og har dermed oppnådd høy alder, med mangler sett opp mot gjeldende forskriftskrav. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022. Ett rom på loftet er ikke innredet. Tilstandsgrader er satt i henhold til retningslinjer i avhendingsloven, NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom standarden på byggetidspunktet, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Utvendig
Taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra byggeåret, besiktiget fra taket. Plastbelakt beslag, renner og nedløp fra byggeår. Yttervegger oppført i bindingsverk, liggende utvendig kledning, isolert etter byggetidens standard med mineralull 150 mm. Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler. Undertaket består av plater. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra kneloft og ved uinnredet loftsrom. Fastkarmvindu og sidehengslet 2-lags glass vindu med utvendige sprosser. Inngangsdør med gjennomgående sprosser, ca. 50 % 2- lags glass. Tofløyet terrassedør fra kjøkken, med ca. 50 % 2-lags glass. Terrassedør fra stue med ca. 2-lags glass. Terrassedør med glass og utvendige sprosser på vaskerom. Store markterrasser mot vest som er formet etter terrenget, og balkonger mot sør. Utvendig trapp i terrenget mellom bolighus og garasje.

Innvendig
Alle innvendige overflater er modernisert i perioden 2022-2023. Underetasje: Vindfang: Klikkvinyl på gulv med gulvvarme, malt strie med malt brystnings panel på vegger, malt panel i himling (innvendig tak). Trapperom: Malte fliser på gulv med gulvvarme, malt strie på vegger med malt brystnings panel, malt panel i himling. Soverom 1: Klikkvinyl på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malt panel i himling. Soverom 2: Klikkvinyl på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malt panel i himling. Hovedsoverom: Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling. Stor skyvedørsgarderobe. Bad: Fliser på gulv med elektrisk varme, fliser på vegger og malt panel i himling. Bod: Gulv av ubehandlet betong, sponplater på vegger og åpen vegg av lettklinkerstein, himling av ubehandlet panel. 1. etasje: Stue: Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling. Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, overflatebehandlet panel på vegger, malt panel i himling. Kjølerom: Belegg på gulv, granpanel på vegger og granpanel i himling. Toalettrom: Overflatebehandlet belegg på gulv, malt strietapet på vegger, malt panel i himling. Vaskerom: Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger, malt panel i himling. Bod: Vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og panel i himling. Loft: Loftstue: Heltre furugulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Soverom: Heltre furugulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Plassbygget garderobeskap. Lagerrom: Rommet er ikke kledd eller isolert for varig opphold. Etasjeskiller mot grunn er av støpt betong, og etasjeskillerne mellom underetasje og 1.-2. etasje er av bjelkelag i tre. Boligen er oppført med elementpipe fra byggeår, vedovn med glass. Rom under terreng: Ved hulltaking ble det ikke registrert unormale fuktverdier. Ved kontroll av åpen vegg i bod ble det registrert noe kalkutslag på lettklingersteinen og litt på gulv. Malt innvendig trapp fra byggeår. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Antall TG 2 er 12 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, vinduer, dører, rom under terreng, vannledninger, avløpsrør, fuktsikring og drenering, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater og konstruksjon på toalettrom og tilliggende konstruksjoner våtrom på bad i underetasje.

Antall TG 3 er 2 stykk og gjelder vaskerom og bad i underetasje.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone på kjøkken.
- Skjellampe på rosa soverom.
- Skjelllampe på blått soverom.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe og vedovn.

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. 29 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 505,-pr. 2026

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 9 303,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 950,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 003 871,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 015 482,- 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
Tryg
Polisenr: 3804744

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 748 kvm (Eiertomt)
Frittliggende skjermet tomt, med frodig hage og velstelte uteområder som gir en hyggelig og privat atmosfære. Tomten er pent opparbeidet over to nivåer og er rikt beplantet med et variert utvalg av prydbusker, prydtrær, frukttrær og blomsterbed. I tomtegrenser er det hekk og vegetasjon som skjermer godt for innsyn og utgjør en pen ramme rundt denne flotte boligen. Tomten fremstår som særdeles barne- og hundevennlig, med god plass til lek og aktiviteter. Utenfor stuen, mot vest, er det en stor, solrik terrasse med god plass til flere sittegrupper. Deler av uteplassen er overbygget. Det er etablert en pergola hvor man kan trekke seg tilbake og nyte lange sommerkvelder. Fra terrassen er det videre adkomst til hageområdet. Eiendommen har særdeles gode solforhold som kan nytes fra morgen til kveld, i avslappende og rolige omgivelser. Tomten grenser til offentlig friområde mot vest. Gårdsplass er asfaltert og har gode parkeringsmuligheter. Denne vakre tomten må oppleves!

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man Gulsetringen oppover og

tar etter hvert til venstre opp Einaren/Meierkollen. Følg vegen rett frem, og ta så til høyre inn på Meierlia. Eiendommen ligger etter hvert på venstre 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 meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i blindvei, i et godt etablert og trivelig boligområde på Gulset. Det er umiddelbar nærhet til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, barnehager og Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Nærområdet byr blant annet på bademuligheter i Åletjern, Trytetjenn og Tvittingen, flotte turområder, ungdomsklubb m.m. Det en meget god og aktiv idrettsforening, Gulset IF, med aktiviteter som bla. håndball, fotball, ski, turn m.m. Dette er et flott og trygt område med gangstier til alle fasiliteter. Boligen ligger rett ved vakre Gulsetmarka, med sine uendelige stier og flotte turområder. Vinterstid er det oppkjørt lysløype, hoppbakke (helårs) og akebakker. En kort kjøretur unna ligger Gulsetsenteret med flere butikker og tjenester. Gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Einaren barnehage 0.6 km
Kollmyr barnehage 0.8 km
Tiedemannsjordet barnehage 1.2 km

Skoler:
Kollmyr barneskole 0.6 km
Gulset ungdomsskole 1.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 4.2 km
Hjalmar Johansen vgs 4.7 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolig, datert 19.09.1989.

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

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

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for loftsetasjen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk etasjens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Meierkollen", datert 20.11.1986, og er regulert til boliger.

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

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

4003/2/1188:
03.10.1988 - Dokumentnr: 16331 - Best. om adkomstrett
Dette er skjøtet ved kjøp av tomten i 1988 av Skien kommune. Her ble det avtalt at ubebygd tomt kun kunne selges tilbake til selger. Dersom tomten ikke ble påbegynt innen ett år og fullført innen tre år, skulle tomten gå tilbake til selger. I de tilfellene der nabo har bygning i tomtegrensen, har naboen adgang til å benytte denne eiendommen for nødvendig ettersyn/reparasjoner/vedlikehold av bygningen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 2/7 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 144 190,- 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 30. mars 2026

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

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Meierlia 19 , 3744 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 2, bnr. 1188

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1160 **Eiendomsverdi ref nr:** VR1463

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig over tre plan med dagens løsning bestående av fire soverom. Eiendommen ligger attraktivt til med kort avstand til ulike fritidsaktiviteter for barn. Boligen og garasjen er jevnlig vedlikeholdt, og innvendige overflater fremstår moderne og tidsriktige.

Konstruksjon og enkelte bygningsdeler er fra byggeåret. Disse fungerer tilfredsstillende i dag, men det må påregnes behov for oppgraderinger av blant annet dører, vinduer, renner og nedløp. Videre vedlikehold av taktekking og kledning vil være viktig for å forlenge levetiden. Våtrom har tett sjikt fra byggeår og har dermed oppnådd høy alder, med mangler sett opp mot gjeldende forskriftskrav. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022. Ett rom på loftet er ikke innredet.

Tilstandsgrader er satt i henhold til retningslinjer i avhendingsloven, NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom standarden på byggetidspunktet, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme i underetasjen på to soverom, vindfang og trapperom
- Elektrisk gulvvarme på bad i underetasjen
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn i stue som supplerende og alternativ varmekilde
- Elektrisk oppvarming med panelovner på loftet

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra byggeåret, besiktiget fra taket.
Plastbelakt beslag, renner og nedløp fra byggeår.
Yttervegger oppført i bindingsverk, liggende utvendig kledning, isolert etter byggetidens standard med mineralull 150 mm.
Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler.
Undertaket består av plater. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra kneloft og ved uinnredet loftsrom.
Fastkarmvindu og sidehengslet 2-lags glass vindu med utvendige sprosser. Inngangsdør med gjennomgående sprosser, ca. 50 % 2-lags glass. Tofløyet terrassedør fra kjøkken, med ca. 50 % 2-lags glass. Terrassedør fra stue med ca. 2-lags glass.
Terrassedør med glass og utvendige sprosser på vaskerom.
Store markterrasser mot vest som er formet etter terrenget, og balkonger mot sør.
Utvendig trapp i terrenget mellom bolighus og garasje.

INNVENDIG Gå til side

Alle innvendige overflater er modernisert i perioden 2022-2023.
Underetasje:
Vindfang: Klikkvinyl på gulv med gulvvarme, malt strie med malt brystnings panel på vegger, malt panel i himling (innvendig tak).
Trapperom: Malte fliser på gulv med gulvvarme, malt strie på vegger med malt brystnings panel, malt panel i himling.
Soverom 1: Klikkvinyl på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Soverom 2: Klikkvinyl på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Hovedsoverom: Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling. Stor skyvedørsgarderobe.
Bad: Fliser på gulv med elektrisk varme, fliser på vegger og malt panel i himling.
Bod: Gulv av ubehandlet betong, sponplater på vegger og åpen vegg av lettklinkerstein, himling av ubehandlet panel.
1. etasje:
Stue: Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, overflatebehandlet panel på vegger, malt panel i himling.
Kjølerom: Belegg på gulv, granpanel på vegger og granpanel i himling.
Toalettrom: Overflatebehandlet belegg på gulv, malt strietapet på vegger, malt panel i himling.
Vaskerom: Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger, malt panel i himling.
Bod: Vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og panel i himling.
Loft:
Loftstue: Heltre furugulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
Soverom: Heltre furugulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Plassbygget garderobeskap.
Lagerrom: Rommet er ikke kledd eller isolert for varig opphold.

Etasjeskiller mot grunn er av støpt betong, og etasjeskillerne mellom underetasje og 1.-2. etasje er av bjelkelag i tre.

Boligen er oppført med elementpipe fra byggeår, vedovn med glass.
Rom under terreng: Ved hulltaking ble det ikke registrert unormale fuktverdier.
Ved kontroll av åpen vegg i bod ble det registrert noe kalkutslag på lettklingersteinen og litt på gulv.
Malt innvendig trapp fra byggeår
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom oppgradert med nye overflater i 2022. Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling. Sluk av plast fra byggeår.
Det er foretatt hulltaking fra toalettrom til dusj.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Bad
Våtrom med fliser på gulv og elektrisk gulvvarme, fliser på vegger og malt himling av panel. Slukløsning av plast.
Rommet er innredet med servantskap og to overlimte servanter med enhåndsbetjening for vann, hjørnebadekar, dusjkabinett og frittstående toalett. Det er mekanisk avtrekk og spalte under dør for ventilasjon.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg fra bod til innfliset badekar. Målt verdi ved hulltaking er 12,0% noe som indikerer at

Beskrivelse av eiendommen

trevirket har vært utsatt for fuktighet.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning er oppgradert i 2022.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, hvor to av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask. Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk med utlufting ut av boligen. Funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

SPESIALROM Gå til side

Toalett:
Toalett med malt belegg på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Innredet med frittstående toalett, servant med enhåndsbetjening for vann. Naturlig avtrekk og spalte under dør, for god luftsirkulasjon.
Kjølerom:
Kjølerommet er bygget som et rom i rommet, med panel på vegger og himling av gran. Gulvet har vinylbelegg.
Motor/kompressor er plassert i tilstøtende rom (vaskerom), og alder er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen er av kobber fra byggeåret. Stoppekran er plassert i bodrom i underetasjen.
Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Naturlig ventilasjon med klaffeventiler på vegger og spalte i vinduskarmer.
Varmepumpe luft til luft fra Darkin.
Varmtvannsberederen er plassert i boden i underetasjen. Gulvet er av betong og har sluk.
230V anlegg med sikringsskap plassert i vindfang underetasje, sikringsskapet er med automatsikringer og stemmer med antall og kursfortegnelsen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.
Utvendig fuktsikring er registrert på åpne konstruksjonsflater mot terreng som ligger under terrengnivå. Dreneringen er av plast og fra byggeår.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på stripefundament av betong.Gulvet er av støpt plate mot grunn.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett er fra boligens byggeår.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest og tegninger

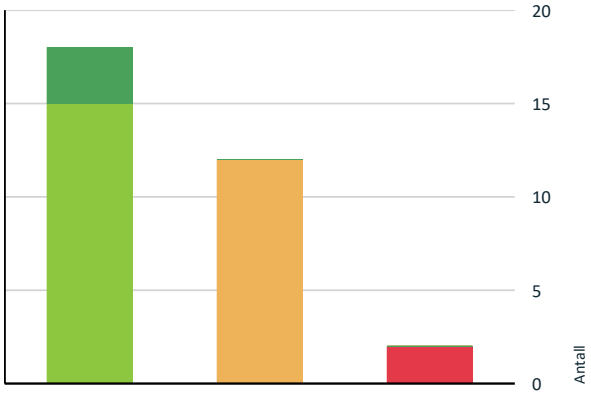
Garasje

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

Tegninger, ferdigattest og opplysninger fra tidligere salg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Tettesjiktet over bærende konstruksjon, som er vinylbelegg fra byggeåret, har nådd en alder på 37 år. Forventet brukstid for vinylbelegg som tettesjikt på bad/vaskerom er 15–35 år.

Etter oppgradering av overflater er tettesjiktet skjult under nytt klikkvinylbelegg, og det var derfor ikke mulig å vurdere tilstand og utførelse i sluk, selv om tidligere tilstandsvurdering sier at klemring er observert.

Veggene har malt strietapet, det er opplyst at overflatebehandlingen ikke er utført med baderomsmaling. Det er montert dusjkabinett på vaskerommet, og vannet fra dusjkabinettet ledes direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskader, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Ved kontroll av fall til sluk fremstår gulvfallet som tilnærmet flatt, og lekkasjevann vil ikke renne effektivt til sluk før det er oppnådd et vannspeil. Med dagens løsning vil lekkasjevann kunne trenge under nytt klikvinylbelegg.

Innvendig dør er satt i våtsone etter gjeldende forskrift.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt på bakgrunn av alder, manglende tetthet i våtsone og manglende dokumentasjon på sikker løsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasjesje > Bad > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Noe sen avrenning fra servanter.
Gjennomføringer er ikke tilstrekkelig lekkasje sikret etter dagens standard og utgjør en risiko for bakenforliggende konstruksjoner ved en lekkasje.
Det er målt ca. 5 mm. fall fra dør til sluk, og det finnes partier med noe motfall. Slukløsning under innfliset badekar lot seg ikke kontrollere (lukket system).
Det er riss i gulvflis ved toalett.
Lister ved dørterskel ble ikke fjernet på grunn av fare for sprekkskader, og høyde på tettesjiktet under dør er derfor ikke kontrollert. Det må dokumenteres at tettesjiktet har tilstrekkelig høyde, minimum 25 mm. over slukrist.
Tettesjikt på vegger er usikre, det er ikke mulig å kontrollere tettesjiktet under innfliset badekar. All bruk av badekar bør derfor skje med forsiktighet, da løsningen anses som usikker i forhold til dagens forskrift for denne konstruksjonen. Fuktmerker på veggplater i bodrom (se kommentar under "Tilliggende konstruksjoner") kan ha sammenheng med bruk av badekar.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking av Betongstein og undertak er over 30 år, får derfor angitt tilstandsgrad.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp er værslitte, og overflatebehandlingen har begynt å løsne enkelte steder.

For å ivareta personsikkerheten anbefales det å montere snøfangere på områder av taket, hvor personer og dyr naturlig ferdes.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Ytterveggen har ett-trinns tettesjikt uten lufting mellom utvendig kledning og vindsperre.

Det er påvist spredte råteskader i nedre deler (utstikk) av vindskiene, samt noe svertesopp på overflatene av vindskiene og ned på gavlveggen.

Kun vindskier som var tilgjengelige fra bakkenivå ble kontrollert. Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden på øvrige vindskier som ikke var tilgjengelige for inspeksjon. Kontroll ble utført fra bakkenivå på de vindskiene som var tilgjengelige, mens øvrige områder ikke lot seg inspisere grunnet manglende adkomst.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig belistning er ført helt ned til vannbrettet, noe som gir kapillært oppsug og øker risikoen for svekkelse av trefibrene og utvikling av råte over tid. Det er observert tendens til nedsatt fiberkvalitet på enkelte belistninger rundt vinduet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Dørene er fra byggeåret, mangler pakninger mellom karm og dørblad.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll av åpen vegg i bod ble det registrert noe kalkutslag på lettklinkersteinen og litt på gulvet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Forventet brukstid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år. Vannrør av kobber som er over 25 år gis tilstandsgrad 2, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er registrert irr på vannrørene, noe som ikke er uvanlig og ofte skyldes temperaturforandringer og kondens. Åpne vannrør av kobber bør isoleres, spesielt mot yttervegger, for å redusere risikoen for kondens og påfølgende irr.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det registreres noe sen avrenning fra servanter på bad og toalettrom, noe som kan være tegn på tette vannlåser eller tett luftekanal til avløp som er ført over tak. Dette bør undersøkes av fagperson.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år. Drenering og fuktsikring som er over 30 år gamle, får angitt tilstandsgrad.

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 informasjon 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 alder.

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

Spesialrom > 1. Etasje > 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.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å oppfylle dagens krav til ventilasjon.

Det er registrert noe sen avrenning fra servanten på toalettet.

Våtrom > Underetasjesje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Det er tegn til fukt på veggplate fra tilstøtende rom mot badekar. Eier opplyser at symptomene har vært uendret i deres eiertid. Ved hulltaking ble det ikke registrert fuktmerker i bunnsvill, men ved bruk av hammerelektrode ble det målt en fuktverdi på 12 % i trefibrene. Dette indikerer at forholdene var tørre på befaringsdagen, men tilstandsgraden er satt på bakgrunn av synlige fuktmerker og at bakenforliggende årsaker fra baderommet, ikke kan utelukkes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra byggeåret, besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking av Betongstein og undertak er over 30 år, får derfor angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Takflaten observeres med noe mose, spesielt på oppløft hvor takvinkelen er mindre og vannet renner senere av. Mose vil redusere levetiden og taktekkings styrke mot brudd.





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelakt beslag, renner og nedløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Renner og nedløp er værslitte, og overflatebehandlingen har begynt å løsne enkelte steder.

For å ivareta personsikkerheten anbefales det å montere snøfangere på områder av taket, hvor personer og dyr naturlig ferdes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Renner og nedløp bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å forhindre lekkasjer og videre forringelse, da avskalling av overflatebehandlingen reduserer produktets gjenværende brukstid.

Snøfangere bør monteres på takflater hvor personer og dyr naturlig ferdes, spesielt mot øst, for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras. Montering på begge sider anbefales for å sikre lik vektbalanse på konstruksjonen.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i bindingsverk, liggende utvendig kledning, isolert etter byggetidens standard med mineralull 150 mm. Ytterveggene er besiktiget fra bakkenivå og terrasser.

Vurdering av avvik:

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

Ytterveggen har ett-trinns tettesjikt uten lufting mellom utvendig kledning og vindsperre.

Det er påvist spredte råteskader i nedre deler (utstikk) av vindskiene, samt noe svertesopp på overflatene av vindskiene og ned på gavlveggen.

Kun vindskier som var tilgjengelige fra bakkenivå ble kontrollert. Det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden på øvrige vindskier som ikke var tilgjengelige for inspeksjon. Kontroll ble utført fra bakkenivå på de vindskiene som var tilgjengelige, mens øvrige områder ikke lot seg inspisere grunnet manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lokal utbedring må utføres på vindskier med tegn til spredte råteskader og svertesopp på overflater. Råteskadet kledning/vindskier må byttes, og svertesopp bør vaskes bort. Bordkledningen må tørke og overflatebehandles. Dersom tiltak ikke utføres, vil skadene utvikles videre, og bakenforliggende konstruksjonsdeler kan bli angrepet.

Tilstandsrapport





Det er ikke tegn til lufting mellom bunnsvill og liggende kledning. Vindsperre er her av svart papp.



Sprette forekomster av svertesopp på overflaten.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler. Undertaket består av plater, hvor Su-takplater var mye brukt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra kneloft og ved uinnredet loftsrom.

Tilstandsrapport



Luftespalte over innvendig skrå himling.



Normale fuktforhold i trefibrene i sperre på befaringsdagen, tilfeldig prøvested.



God lufting av takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fastkarmvindu og sidehengslet 2-lags glass vindu med utvendige sprosser. Noen fuktmerker i karmer innvendig

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig belistning er ført helt ned til vannbrettet, noe som gir kapillært oppsug og øker risikoen for svekkelse av trefibrene og utvikling av råte over tid. Det er observert tendens til nedsatt fiberkvalitet på enkelte belistninger rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Belistning med nedsatt fiberkvalitet bør skiftes, eller avstanden mellom vannbrett og listverk bør økes til ca. 8 mm. med 15 graders dryppnese.

Tiltak bør gjennomføres for å hindre kapillært oppsug, da dette kan føre til ytterligere svekkelse av trefibrene og økt risiko for råteutvikling over tid.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med gjennomgående sprosser, ca. 50 % 2-lags glass.
- Tofløyet terrassedør fra kjøkken, med ca. 50 % 2-lags glass.

Tilstandsrapport

- Terrassedør fra stue med ca. 2-lags glass.
- Terrassedør med glass og utvendige sprosser på vaskerom.

Dørene er fra byggeåret og er overflatebehandlet én eller flere ganger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene er fra byggeåret, mangler pakninger mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å ettermontere pakninger mellom karm og dørblad for å redusere risiko for trekk og varmetap.

Manglende pakninger kan medføre økt energitap og redusert komfort, selv om det per i dag ikke er registrert merkbar trekk eller nedkjøling i følge eier.

Tiltak vil kunne gi bedre tetthet og lavere energikostnader.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Store markterrasser mot vest som er formet etter terrenget, og balkonger mot sør.





TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapp i terrenget mellom bolighus og garasje. Trappen er av tre og er lagt inn i grunnen/terrenget.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Alle innvendige overflater er modernisert i perioden 2022-2023.

Underetasje:
Vindfang: Klikkvinyl på gulv med gulvvarme, malt strie med malt brystnings panel på vegger, malt panel i himling (innvendig tak).
Trapperom: Malte fliser på gulv med gulvvarme, malt strie på vegger med malt brystnings panel, malt panel i himling.
Soverom 1: Klikkvinyl på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Soverom 2: Klikkvinyl på gulv med gulvvarme, malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Hovedsoverom: Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling. Stor skyvedørsgarderobe.
Bad: Fliser på gulv med elektrisk varme, fliser på vegger og malt panel i himling.
Bod: Gulv av ubehandlet betong, sponplater på vegger og åpen vegg av lettklinkerstein, himling av ubehandlet panel.

1. etasje:
Stue: Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, overflatebehandlet panel på vegger, malt panel i himling.
Kjølerom: Belegg på gulv, granpanel på vegger og granpanel i himling.
Toalettrom: Overflatebehandlet belegg på gulv, malt strietapet på vegger, malt panel i himling.
Vaskerom: Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger, malt panel i himling.
Bod: Vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og panel i himling.

Loft:
Loftstue: Heltre furugulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
Soverom: Heltre furugulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Plassbygget garderobeskap.
Lagerrom: Rommet er ikke kledd eller isolert for varig opphold.

Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.
Det er registrert noen sprekker i vinylbelegget på ett av soverommene i underetasjen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mot grunn er av støpt betong, og etasjeskillerne mellom underetasje og 1.-2. etasje er av bjelkelag i tre.

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

Målte verdier:
1. etasje med trebjelkelag:

Tilstandsrapport

Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet, og ca. 6 mm. over 2 meter.
Kjøkken: registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

Underetasje med gulv av betong:
Trapperom: registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er oppført med elementpipe fra byggeår, vedovn med glass. Avstand fra sotluke til gulv er over 300 mm. Sotluke i kjeller.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Klikkvinyl på gulv over betonggulv mot grunn, innforede vegger med sponplater mot yttervegger av lettklinkerstein. Ved hulltaking ble det ikke registrert plast ned til grunn, ytterveggen er forseglede med forhudnings papp, som var normalt på oppføringstidspunktet.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor.
Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse.
Målt verdi i konstruksjonen er 7,2%, som indikerer at det var tørt på befaringsdagen.
Ved kontroll av åpen vegg i bod ble det registrert noe kalkutslag på lettklingersteinen og litt på gulv, noe som kan være et tegn på store temperatursvingninger i rommet mellom årstidene og kondens som ligger lavt ned på veggen. rommene i underetasjen og mot grunn krever god ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll av åpen vegg i bod ble det registrert noe kalkutslag på lettklinkersteinen og litt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Temperatursvingninger og kondens i rommet kan føre til fuktproblemer og økt risiko for sopp- og råteskader.
Det anbefales å sørge for god ventilasjon og å følge med på forholdene, spesielt siden utvendig fuktsikring og drenering er av eldre dato og kan ha redusert effekt.
Eldre fuktmerker på innvendig vegg mot bad bør også holdes under oppsikt, da vedvarende fukt kan medføre skader på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport





Målt i innforede vegg på soverom.



Fuktmerker i veggplate mot bad.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig trapp fra byggeår





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører, oppgradert i forbindelse med innvendig modernisering i 2022–2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom oppgradert med nye overflater i 2022 ved bruk av egeninnsats. Klikkvinyl på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling. Sluk av plast fra byggeår.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet over bærende konstruksjon, som er vinylbelegg fra byggeåret, har nådd en alder på 37 år. Forventet brukstid for vinylbelegg som tettesjikt på bad/vaskerom er 15–35 år.

Etter oppgradering av overflater er tettesjiktet skjult under nytt klikkvinylbelegg, og det var derfor ikke mulig å vurdere tilstand og utførelse i sluk, selv om tidligere tilstandsvurdering sier at klemring er observert.

Veggene har malt strietapet, det er opplyst at overflatebehandlingen ikke er utført med baderomsmaling. Det er montert dusjkabinett på vaskerommet, og vannet fra dusjkabinettet ledes direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskader, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Ved kontroll av fall til sluk fremstår gulvfallet som tilnærmet flatt, og lekkasjevann vil ikke renne effektivt til sluk før det er oppnådd et vannspeil. Med dagens løsning vil lekkasjevann kunne trenge under nytt klikvinylbelegg.

Innvendig dør er satt i våtsone etter gjeldende forskrift.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt på bakgrunn av alder, manglende tetthet i våtsone og manglende dokumentasjon på sikker løsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes med nytt tettesjikt, sluk og røropplegg for å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav. Arbeidet bør dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommets tettesjikt, medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle en lekkasje eller fritt vann, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner eller at vann ikke ledes fritt til sluk.

Vaskerom og dusj må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, inntil nødvendige utbedringer er gjennomført.

Eldre vinylbelegg har begrenset brukstid, noe som øker risikoen for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra toalettrom til dusj.
Ved hulltaking måles trevirkets 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 trevirket er tørt.



UNDERETASJESJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom med fliser på gulv og elektrisk gulvvarme, fliser på vegger og malt himling av panel. Slukløsning av plast. Usikker type membran, som er ført over slukforlenger, klemring ikke synlig. Sluket er av plast.

Rommet er innredet med servantskap og to overlimte servanter med enhåndsbetjening for vann, hjørnebadekar, dusjkabinett og frittstående toalett. Det er mekanisk avtrekk og spalte under dør for god ventilasjon.

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

Tilstandsrapport

Noe sen avrenning fra servanter.
Gjennomføringer er ikke tilstrekkelig lekkasje sikret etter dagens standard og utgjør en risiko for bakenforliggende konstruksjoner ved en lekkasje.
Det er målt ca. 5 mm. fall fra dør til sluk, og det finnes partier med noe motfall. Slukløsning under innfliset badekar lot seg ikke kontrollere (lukket system).
Det er riss i gulvflis ved toalett.
Lister ved dørterskel ble ikke fjernet på grunn av fare for sprekkskader, og høyde på tettesjiktet under dør er derfor ikke kontrollert. Det må dokumenteres at tettesjiktet har tilstrekkelig høyde, minimum 25 mm. over slukrist.
Tettesjikt på vegger er usikre, det er ikke mulig å kontrollere tettesjiktet under innfliset badekar. All bruk av badekar bør derfor skje med forsiktighet, da løsningen anses som usikker i forhold til dagens forskrift for denne konstruksjonen. Fuktmerker på veggplater i bodrom (se kommentar under "Tilliggende konstruksjoner") kan ha sammenheng med bruk av badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Innfliset badekar.


Riss i flis ved toalett


Usikre gjennomføringer i vegg.


Åpent sluk tettesjikt ført over slukforlenger

UNDERETASJESJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg fra bod til innfliset badekar. Målt verdi ved hulltaking er 12,0% noe som indikerer at trevirket har vært utsatt for fuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tegn til fukt på veggplate fra tilstøtende rom mot badekar. Eier opplyser at symptomene har vært uendret i deres eiertid. Ved hulltaking ble det ikke registrert fuktmerker i bunnsvill, men ved bruk av hammerelektrode ble det målt en fuktverdi på 12 % i trefibrene. Dette indikerer at forholdene var tørre på befaringsdagen, men tilstandsgraden er satt på bakgrunn av synlige fuktmerker og at bakenforliggende årsaker fra baderommet, ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdene bør holdes under observasjon, og badekaret bør brukes med forsiktighet, da tettesjikt på vegger og gulv under badekaret ikke kan dokumenteres. Det var ikke krav til tettesjikt på vegg etter gjeldende forskrift på byggetidspunktet.

Tettesjikt bør oppgraderes til dagens krav for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning er oppgradert i 2022.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, hvor to av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utlufting ut av boligen. Funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Avtrekket ble testet med papir for å registrere effekten.



SPESIALROM

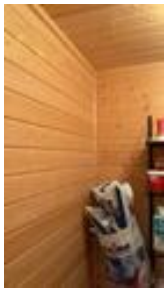
1. ETASJE > KJØLEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er bygget som et rom i rommet, med panel på vegger og himling av gran. Gulvet har vinylbelegg.
Motor/kompressor er plassert i tilstøtende rom (vaskerom), og alder er ukjent.
Eier opplyser at rommet fungerer som tiltenkt.





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med malt belegg på gulv, malt strietapet på vegger og malt panel i himling.
Innredet med frittstående toalett, servant med enhåndsbetjening for vann. Naturlig avtrekk og spalte under dør, for god luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å oppfylle dagens krav til ventilasjon.

Det er registrert noe sen avrenning fra servanten på toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle dagens krav til ventilasjon og sikre tilfredsstillende luftkvalitet. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftutskiftning og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Årsak til sen avrenning fra servant bør undersøkes nærmere, da dette ofte skyldes tilstopping i vannlås eller avløp. Rengjøring eller utbedring bør utføres for å unngå risiko for tilstopping og eventuelle vannskader.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør i boligen er av kobber fra byggeåret. Stoppekran er plassert i bodrom i underetasjen, og denne ble funksjonstestet og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Forventet brukstid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år. Vannrør av kobber som er over 25 år gis tilstandsgrad 2, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er registrert irr på vannrørene, noe som ikke er uvanlig og ofte skyldes temperaturforandringer og kondens. Åpne vannrør av kobber bør isoleres, spesielt mot yttervegger, for å redusere risikoen for kondens og påfølgende irr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd. Et rørbrudd i eldre boliger kan medføre store skader, og bygningsdeler kan bli nødvendige å bytte. Mindre skjulte lekkasjer eller kondens kan føre til lokalt nedsatt materialkvalitet samt sopp- og muggdannelser.

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

Uisolerte vannrør av kobber mot kalde overflater bør isoleres for å forhindre kondens og raske temperatursvingninger. Kondens på uisolerte kobberrør kan oppstå ved blant annet bruk av mye vann samtidig, noe som vil skape kondens.



Vannrør i kobber



Stoppekran plassert i bod underetasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres noe sen avrenning fra servant på bad og toalett. Stakeluke i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det registreres noe sen avrenning fra servanter på bad og toalettrom, noe som kan være tegn på tette vannlåser eller tett luftekanal til avløp som er ført over tak. Dette bør undersøkes av fagperson.

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. Ved utskifting eller oppgradering av bad, kjøkken eller andre avløps installasjoner, anbefales det å bytte avløpsrør til disse installasjonene.

Lufting av avløpsrør bør kontrolleres dersom avrenningen fra servantene ikke bedres. Kontakt fagperson for vurdering.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for tette rør, lekkasjer eller skader på grunn av rørenes alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler på vegger og spalte i vinduskarmer.





TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft fra Darkin.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer, før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er plassert i boden i underetasjen. Gulvet er av betong og har sluk. Berederen har en kapasitet på ca. 200 liter og er fra 2008. Det var ikke krav om fast el-tilkobling på installasjonstidspunktet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V anlegg med sikringsskap plassert i vindfang underetasje, sikringsskapet er med automatsikringer og stemmer med antall og kursfortegnelsen.

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.
   1989

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst fra eier at det er utført elektrisk arbeid på anlegget som ikke er utført av en fagkyndig el-installatør.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra Elektro Team AS - 03.03.2022. - La strøm inn i garasje, monterte trådløse lysbrytere på vaskerom (kilde: egenerklæring) Opplysningene kan hentet fra boligmappa.no

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler opplysninger om arbeid som er utført i form av samsvarserklæringer på bolig og garasje. Det registreres manglende innfesting av kontaktpunkt på kjølerom. På bakgrunn av noe manglende historikk i form av samsvarserklæringer og kontroll fra offentlig myndigheter eller annet godkjent foretak, anbefales en utvidet el-kontroll.

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 eller synlig for andre personer en autoriserte fagpersoner.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring er registrert på åpne konstruksjonsflater mot terreng som ligger under terrengnivå. Dreneringen er av plast og fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år. Drenering og fuktsikring som er over 30 år gamle, får angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men tilstanden bør overvåkes jevnlig.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje/kjeller, vil også være avgjørende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres ved behov, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på stripefundament av betong, som mye var brukt på oppføringstidspunktet.
Gulvet er av støpt plate mot grunn.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Lave forstøtningsmurer av betongstein fungerer som tomteskille mot nabo. Tomteskillet er beplantet.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består av relativt grunt jordsmonn og fjell i dagen, terreng fallet er relativt flatt mot sør og etablert fall fra grunnmur på øvrige sider med terrengfallet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett er fra boligens byggeår. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets alder, sammenholdt med forventet brukstid for tilsvarende installasjoner.

Tilstandsrapport

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 informasjon 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 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.
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen av dette er at installasjonen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller brudd som kan medføre kostbare reparasjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Innvendig trapp:
Innvendig trapp mangler håndløper mot vegg mellom 1. og 2. etasje. Krav til rekkverk på to sider kom i 1967.

Radon:
Måling for radon er under utførelse og resultat vil bli publisert ved henvendelse til selger, når prøveresultatene foreligger.

Brannslukkere:
Det er krav til en brannslukker eller brannslange med fast tilkobling i hver etasje, brannslukker skal ikke være eldre en 10 år, eller være kontrollert etter dette med godkjent signering/foretak.

Utvendig trapp:
Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade, særlig dersom trappen benyttes av barn, eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne. Krav til rekkverk må/bør følge forskriftskravene. Trappen oppfyller ikke dagens krav til brukssikkerhet og universell utforming.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk i trappeløpene, med kontinuerlig grepbarhet.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Basert på tidligere opplysninger ved salg

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje for biloppstillingsplass for en bil. Garasjen er oppført på støpt plate på mark over grunn. Yttervegger av bindingsverk oppført i konstruksjonsvirke, vegger mot vest og deler av fasadevegger under grunnivå, er av lettklinkerblokker med pusset utside. Bindingsverks veggene er vindtettet med papp og liggende kledning.
Saltak konstruksjon oppført med taksperrer, undertak av rupanel tekket med papp, sløyfer og steinlekter, taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra byggeår.
Garasjen har ny leddport med elektrisk portåpner av aluminium, i følge eier, montert i 2022. Strøm til garasjen ble etablert samme tid. Det er montert dør inn til garasjen på fasadevegg mot boligen.
Det er ikke målverdige arealer på garasjens loft, i henhold til gjeldende måleregler. Arealet kan brukes til lagring, det er dør på gavlvegg . Adkomst til loft fra dør, på gavlveggen mot vest.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

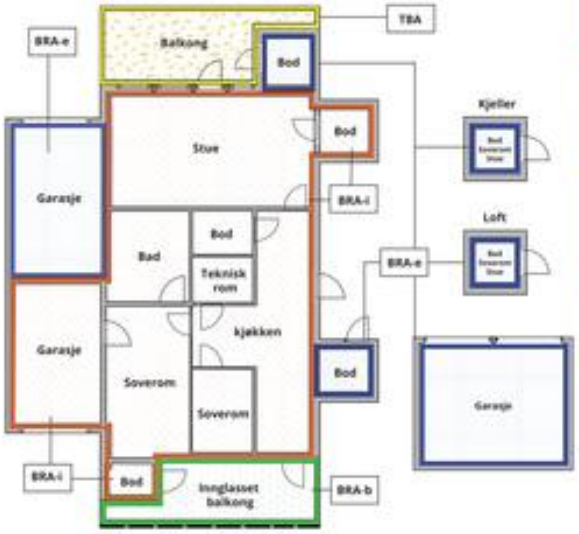
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	44			44	
1. Etasje	90			90	98
Underetasjesje	80			80	
SUM	**214**				**98**
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom, annet		
1. Etasje	Vaskerom, kjøkken, kjølerom, stue, toalettrom, bod		
Underetasjesje	Bod, bad, soverom, vindfang, trapperom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

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

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader. Pergola er inkludert i arealene av TBA og er ikke videre beskrevet.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). Det bemerkes at arealet på loft vil reduseres når lagerrom blir innvendig kledd. Lagerrommet kan var vanskelig å måle da dette var fylt med personlig rekvisita.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		26		26			26
Loft						24	24
SUM		**26**				**24**	**50**
SUM BRA	**26**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger, ferdigattest og opplysninger fra tidligere salg.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Richard Søderholm-Furuvald	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	2	1188		0	748 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Meierlia 19

Hjemmelshaver
Søderholm-Furuvald Ida Amanda, Søderholm-Furuvald Richard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meierlia 19 i Skien ligger i et etablert boligområde på Mæla på Gulset, litt vest for Skien sentrum, med kort vei til både natur, skole og lokale servicetilbud. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus, og har en tilbaketrukket beliggenhet fra hovedveier. Det er kort kjøreavstand og god kollektivforbindelse til Skien sentrum, samt gode forbindelser mot Gulset og videre mot Porsgrunn. Nærområdet byr på turløyper, skogsområder og rekreasjonsmuligheter, samtidig som daglige tjenester, som skole og barnehage ligger i nærheten.

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 partier med plen, belegningsstein og flere terrasser og sitteplasser i hagen mot vest. Tomten har lite jordsmonn da det er partier med fjell i dagen. Asfaltert fra garasje og ut til gate.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3804744			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring.

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet, oppholdsvær og ca. 8 grader.

- 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Richard Søderholm-Furuvald	9578-5997-4-633647	2026-03-26 20:35:47
Ida Amanda Søderholm-Furuvald	9578-5997-4-208065	2026-03-26 20:32:47

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Meierlia 19, 3744 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Richard Søderholm-Furuvald, Ida Amanda Søderholm-Furuvald

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3804744
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: La klikk vinyl på vaskerom gulv

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrasse er forlenget pluss nye terrasse bord hele veien. Satt opp spilevegg i front av terrassen

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Team elektro La strøm inn i garasje, monterte trådløse lysbrytere på vaskerom

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Den er under måling

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten fra 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 24-0088/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida Amanda Søderholm-Furuvald	**2026-03-26**	**Richard Søderholm-Furuvald**	**2026-03-26**

Identifikasjon

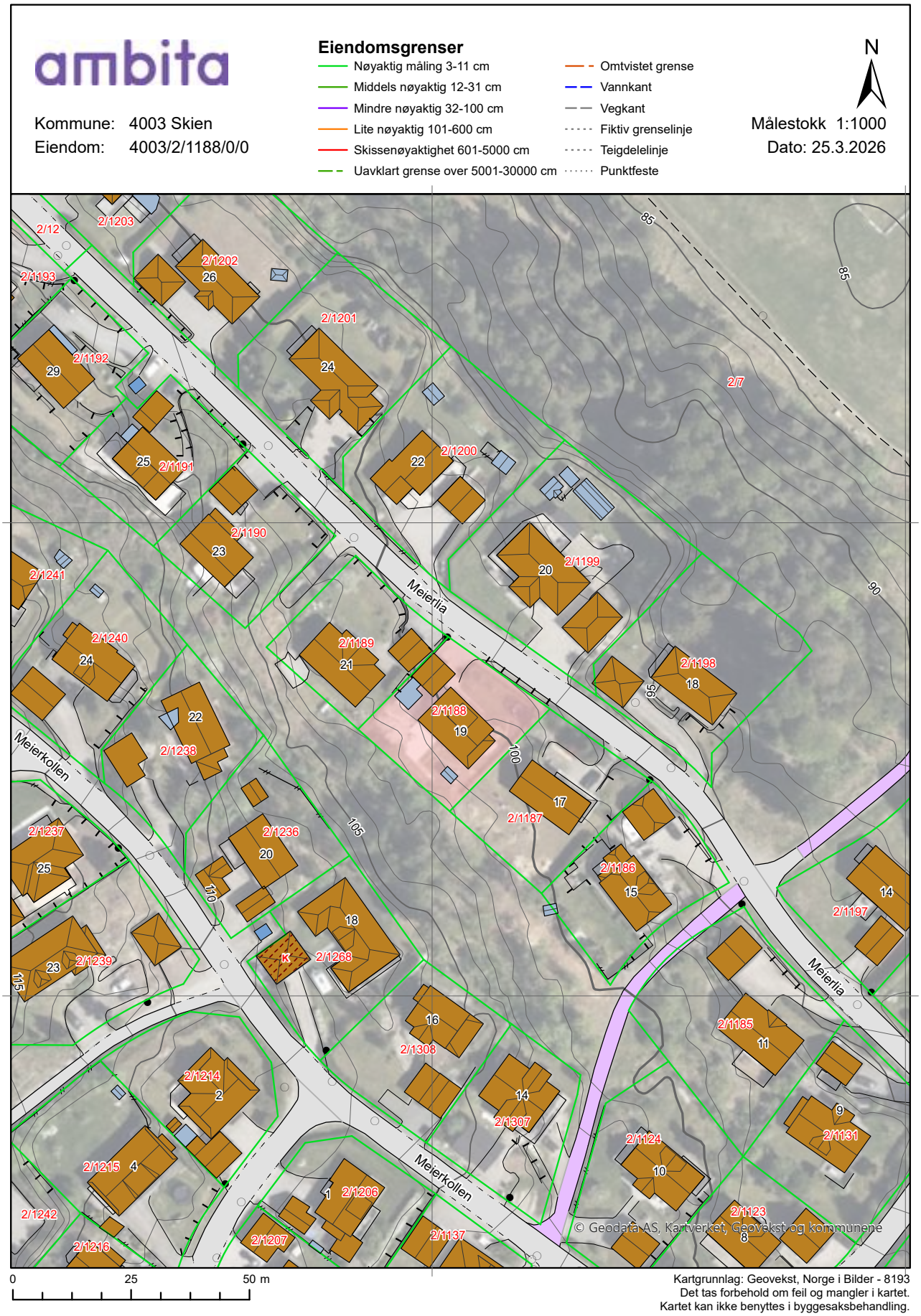
Ida Amanda Søderholm-Furuvald

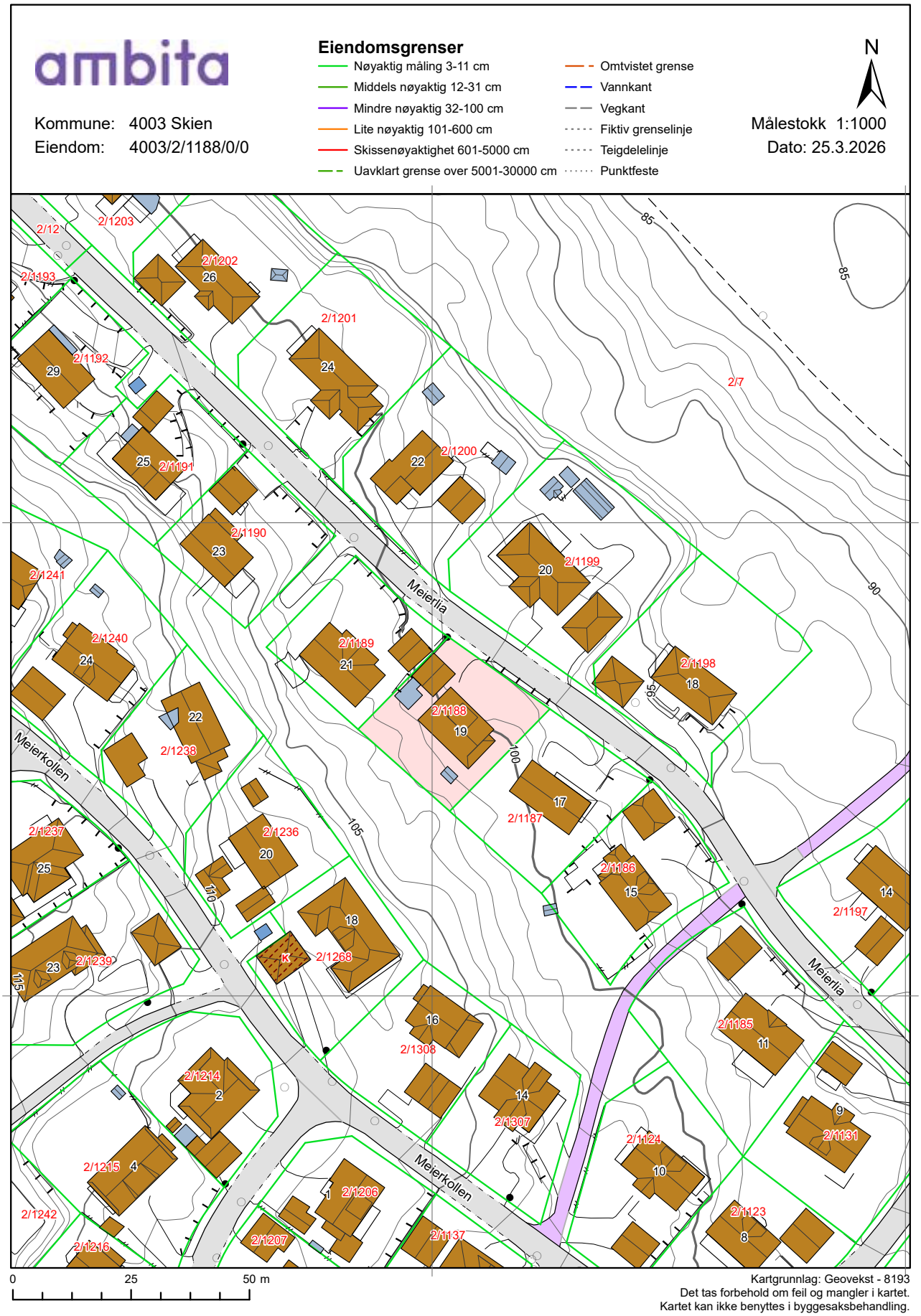
Identifikasjon

Richard Søderholm-Furuvald

Signicat

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


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/1188/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2026
Meierlia
Meierkollen
2/1203
2/12
2/1202
26
2/1193
2/1201
24
2/1192
29
2/7
25
2/1191
22
2/1200
2/1190
23
2/1241
20
2/1199
2/1240
24
2/1189
21
2/1198
18
2/1188
19
22
2/1238
17
2/1187
2/1237
25
2/1236
20
2/1186
15
14
2/1197
18
K
2/1268
23
2/1239
16
2/1308
2/1185
11
2/1214
2
14
2/1307
9
2/1131
2/1124
10
2/1215
4
1
2/1206
2/1242
2/1207
2/1137
2/1123
8
2/1216
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/1188/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2026
Meierlia
Meierkollen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Meierlia 19, 3744 SKIEN**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274552**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8479402**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **1188**
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 **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **206,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **173,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 023 kWh**



Meierlia 19, 3744 SKIEN

Detaljering

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



Meierlia 19, 3744 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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 veggen.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Meierlia 19

Nabolaget Nyhus/Meierkollen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 96 elever, 8 klasser	13 min 1.2 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 4.5 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 4.6 km

Offentlig transport

Einaren Linje M1, M1N, P10	7 min 0.6 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

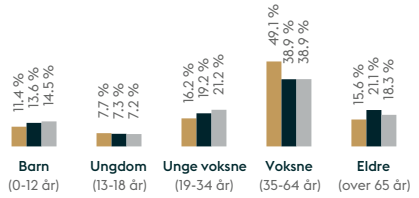
Barnehager

Einaren barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 0.5 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Tiedemannsjordet barnehage (1-... 42 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Gulset	14 min
Coop Extra Gulset	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyhus/Meierkollen	455	209
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Gulset idrettspark	3 min
Einaren barnehage - ballbane	6 min
SKY Fitness Gulsethallen	5 min
SKY Fitness Skien	8 min

«Veldig bra med turmuligheter og kort vei til skole og barnehage. Polig og trygt nabolag. Folk prater med hverandre og hilser.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 92/100



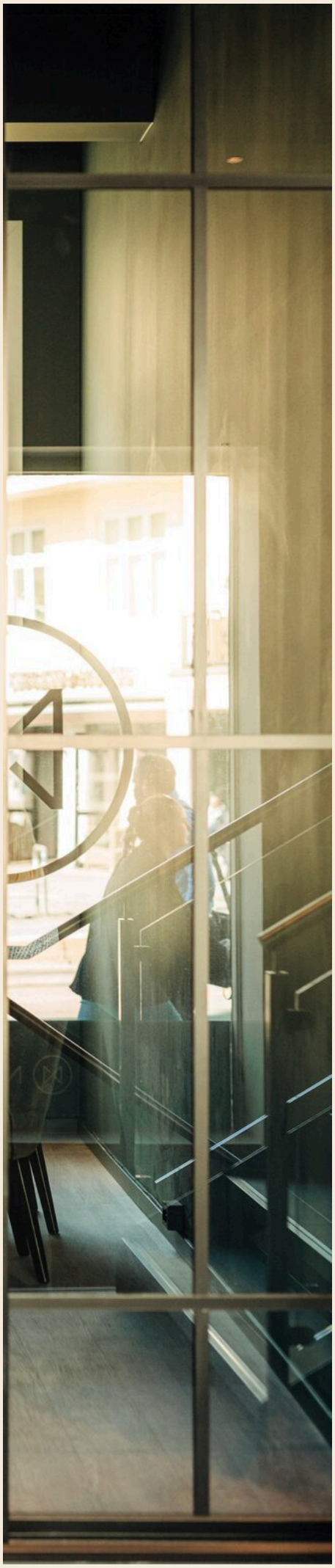
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

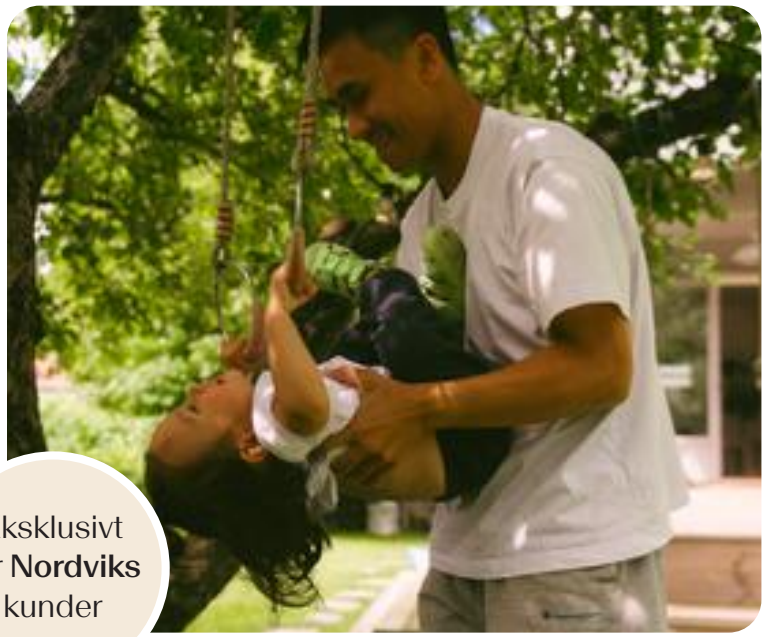


Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Meierlia 19 3744 SKIEN
Matrikkel: Gnr 2, bnr 1188 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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