NORDVIK

Nyberglia 6

3 soverom | 165 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nyberglia 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
31	Om boligen
40	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
94	Nabolagsprofil
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026

Nøkkelinformasjon



Koselig og lettstelt enebolig i kjede, på ende med tomtegrense til flott friareal. Solrik hage/terrasse. 3 soverom. Garasje.

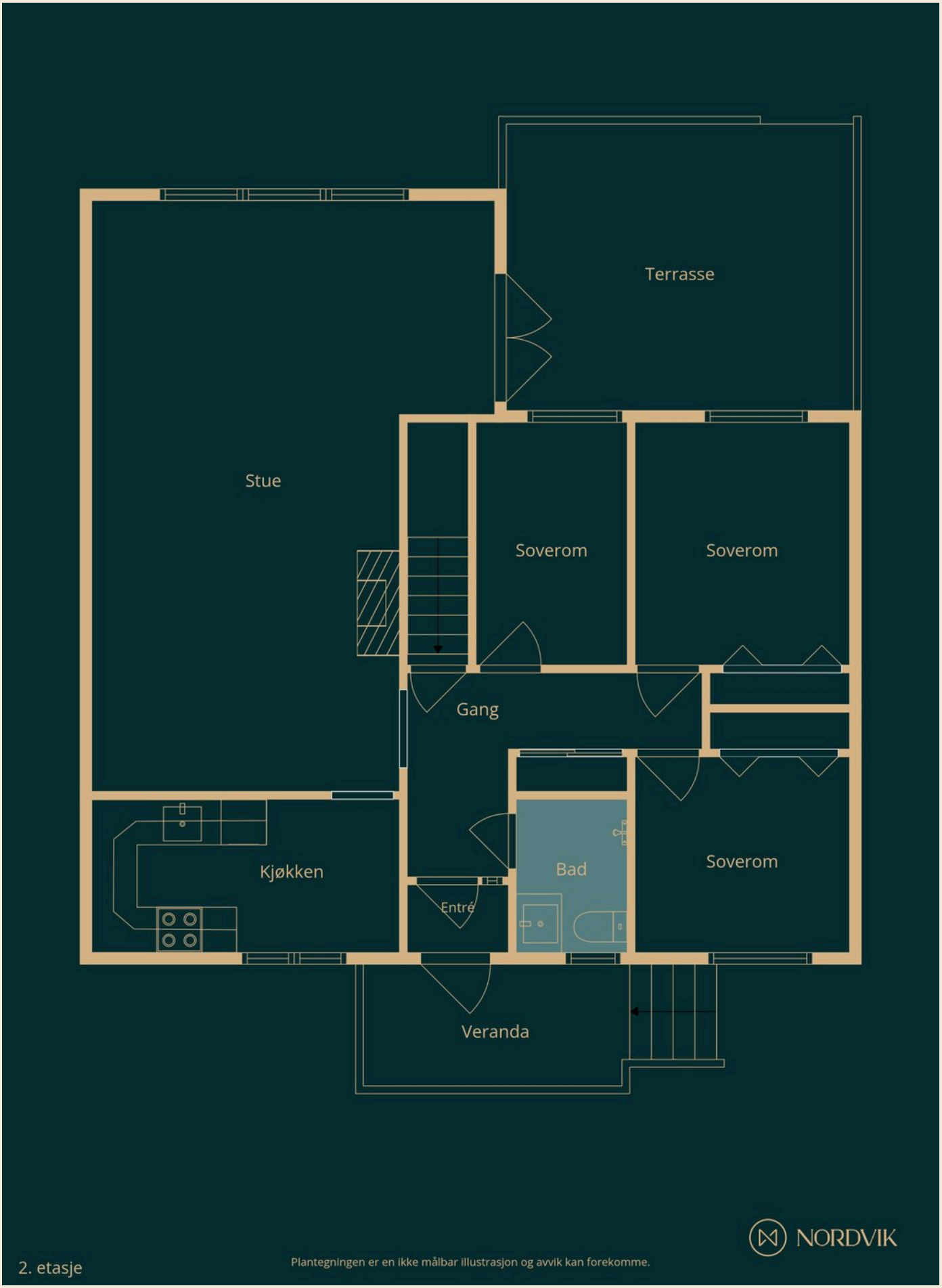
Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**75 840,-**
Totalpris	**3 065 840,-**
BRA-i	**165 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Denne koselige boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Nyberglia, på Klyve. Det er gangavstand til barnehager, skoler, lekeplasser og idrettsanlegg, samt fine tur - og friluftsområder rett på utsiden av døren. Tomten er pent opparbeidet, med hyggelig hageområde og stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Sydvestvendt veranda med god plass til flere sittegrupper. Tomten grenser mot hyggelig friområdet og har svært gode solforhold. Dette er en meget funksjonell og lettstelt bolig med gode og praktiske løsninger i begge etasjer, som egner seg godt for barnefamilien. Eiendommen gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne preferanser og ønsker. Inneholder bla. bad fra 2023, tre soverom og to stuer. Carport. Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm




























































GJESTENE


GJESTENE








OSO













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0108/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nyberglia 6, 3740 SKIEN
Gnr 223, bnr 532 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Vivi Bjørnerud
Dag Bjørnerud
Kari Ann Bjørnerud Reitan

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
75 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 065 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 085 540,- (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
1968

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 165 kvm
Totalt BRA: 165 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 77 kvm. Trapperom, kjellerstue (ikke godkjent), bad (ikke godkjent), vaskerom og 3 boder
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entrè, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad og 3 soverom
Total BRA: 88 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023. Tilknyttet boligen er en carport på ca. 22m².
Merknad: Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Innhold
1. Etasje: Entrè, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.
Kjeller: Trapperom, kjellerstue (ikke godkjent), bad (ikke godkjent), vaskerom og 3 boder.

Carport.

Standard
Denne koselige og praktiske familieboligen har god planløsning over to etasjer. Overflater og innredninger er i stor grad originale eller av eldre årgang, med enkelte behov for oppgraderinger for å møte dagens krav til standard og komfort. Eiendommen gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne preferanser og ønsker.

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til entrè, med oppheng for yttertøy. Videre er det adkomst til soveromsfløy med 3 soverom og bad. I motsatt ende er det inngang til stue og kjøkken. Fra gang er det trapp ned til boligens kjeller.

Stuen fremstår som innbydende og romslig med gode lysforhold gjennom store vindusflater. Rommet har flere møbleringsalternativ og god plass til ulike sittegrupper. Spisestuen er praktisk plassert ved kjøkkenet, med plass til stort langbord. Varmepumpe og åpen peis sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. Fra stuen er det utgang til veranda mot sydvest, hvor man kan nyte gode solforhold i rolige omgivelser.

Koselig kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter på over- og underskap samt skuffer. Det er god oppbevaringsplass i innredning og praktisk arbeidsplass på benkeflater. Kjøkken er i funksjonell stand og fremstår som et bruksvennlig og sosialt allrom. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.

I boligens hovedetasje er det moderne baderom, nytt i 2023. Baderommet har stilrene fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skuffer overliggende servant, samt tilhørende speil med belysning. Rommet er innredet med dusjgarnityr på vegg og vegghengt toalett. Bad i kjeller har panel på vegger og flis på gulv, med varmekabler. Servantinnrednig med skap og overliggende servant, samt tilhørende veggskap og speil. Dusjnisje med flis på vegg og veggehengt dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Praktisk vaskerom i kjeller innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet og bad i kjeller har fått TG3, og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet i kjeller er ihht. byggetegninger bod. Rommet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

Denne familieboligen har totalt 3 soverom.
Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng, og er innredet med plassbygget garderobeskap. Soverom II og III har plass til seng, skrivebord og garderobe.

Kjellerstuen fremstår som et praktisk rom for barnefamilien og har god plass til flere sittegrupper. Stuen har barløsning med plass til tilhørende stoler. Rommet er ihht byggetegninger bodrom. Rommet er ikke godkjent/omsøkt hos kommunen. Rommet er ikke godkjent for varig opphold og tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Det er svært gode oppbevaringmuligheter i bodrom i kjeller.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i carport og gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Skien rør og flis Nytt bad i 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Alt på gulv og vegger ble fjernet så forventer at det nødvendige er gjort.

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. Byttet takstein, ca 20 år siden.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Bygget ut ca 4 kvm mot veranda og satt inn verandadør.

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

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Karmer utvendig stuevindu må byttes Rekkverk og trapp på veranda er løse/skjeve.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Vet ikke om parafintank ble gravd opp eller bare tømt.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: VVB (2026), varmekabler og nytt el-anlegg på bad (2023), strøm til persienner (2018), byttet komfyrkontakt og støpsel (2012) og el-arbeid i forbindelse med entre og utebelysning (2004).

Bygningssakkyndig
Takstmann Tobias Tollefsjord

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Boligen bærer noe preg av elde og slitasje, samt tidligere vannlekkasje i kjeller. Enkelte konstruksjonsdeler er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang. Det er nyoppusset bad i 1. etasje med varmekabler i gulv. Boligen har konstruksjonensdeler som er tildelt TG2 og TG3, som en eventuell kjøper anbefales å lese nøye.

Utvendig
Taktekkingen består av asfaltpapp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige iht. interne HMS-regler. Til opplysning: Eier opplyser at taktekking ble byttet for ca. 20 år siden og er utført av ufaglærte. Nedløp og beslag består av

overflatebehandlet stål. Nedløp er ført i grunn. Heldekkende pipe- og luftehatt over tak. Snøfangere er montert på deler av tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon/loft var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst. Loftsluke er etablert over trappeløp til kjeller, uten stige eller annen løsning. Det må etablere adkomst og takkonstruksjon/loft må undersøkes nærmere med tanke på tilstand. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har flere trevinduer med koblet glass. Boligen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Boligen har en sørvendt terrasse med adkomst fra stue. Bjelkelag er etablert på lettklinkerblokker og anlagt på/i yttervegg. Terrassedekket er kledd med terrassebord og det er montert rekkverk. Trapp ned til hage. Boligen har utvendig tretrapp ved inngangsparti. Boligen er utstyrt med en tilstøtende carport på ca. 22m², med vippeport av tre og automatisk portåpner.

Innvendig
Innvendig har boligen gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligens overflater bærer preg av generell slitasje og tiden tann. Innvendig har boligen gulv av betong og fliser. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskillet er av trebjelkelag og det er støpt plate mot grunn i kjeller. Nivåforskjeller i kjeller er registrert. Til opplysning: Etasjeskille/gulv mot grunn er ikke en del av minstekravet i Forskriften til avhendigslova og er dermed ikke ytterligere vurdert utover beskrivelse av konstruksjonen. Boligen har mursteinspipe fra byggeår, åpen peis i 1.etasje og kjeller, samt sotluke/feieluke i kjeller. Peis i 1. etasje har også oljefyr. Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert og skader kan ikke utelukkes. Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing. Gulvet er av betong og har flis på vaskerom, gang og bad. Veggene har panel, betong/mur og flis. Det er ikke foretatt hulltaking da det konstatert fuktskader ved visuell kontroll, samt at nedre del av trepanel på vegg er stedvis fjernet grunnet tidligere fuktskader pga. vannlekkasje fra vannrør. Boligen har en mindre krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, mot terrasse og under tilbygg. Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløper. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og ubehandla furudører av varierende alder.

Antall TG 2 er 20 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, vinduer, dører, utvendige trapper, overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, pipe og ildsted, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, varmesentral, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater vegger og himling bad 1. etasje, overflater gulv bad 1. etasje, overflater og innredning kjøkken og avtrekk på kjøkken.

Antall TG 3 er 11 stykk og gjelder koblet glass, balkonger/terrasser/rom under balkonger, overflater i kjeller, rom under terreng, andre installasjoner, fuktsikring og drenering, ventilasjon fra bad 1. etasje, bad i kjeller, tilliggende konstruksjoner bad i kjeller, vaskerom og tilliggende konstruksjoner vaskerom.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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. Åpen peis og varmepumpe i stue. Åpen peis i kjellerstue. Varmekabler i gulv på bad.

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. 10 000 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 12 987,-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 10 400,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 300,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 817 980,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 271 919,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
If
Polisenr: 23211655

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 497 kvm (Eiertomt)
Flott endetomt, med inngangsparti og gårdsplass mot nord og hyggelig hageområde mot sydvest. Tomten er beplantet med vakre prydbusker og prydtrær, samt hekk og gjerde i tomtegrenser. Fra stuen er det utgang til stor veranda med god plass til flere sittegrupper. Fra verandaen er det videre adkomst til hageområdet. Denne flotte og solfylte tomten har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig. Tomten grenser til hyggelig friområde og ligger skjermet til med begrenset innsyn fra naboer. Parkering i carport og gårdsplass.

Adkomst
Fra Skien/Porsgrunn følger man Rv 36 til rundkjøringen ved GS senteret, og tar avkjørselen mot Klyve. Følg vegen oppover og ta etter hvert til venstre, inn på Nyberglia. Følg veien og du vil få boligen på høyre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet, på endetomt, i hyggelige Nyberglia. Området egner seg svært godt for barnefamilier, med gåavstand til barnehager og skoler. Fra boligen er det få minutters gang til Grenlandssenteret med matbutikk, apotek og blomsterbutikk. For øvrig byr området på flere flotte tur- og rekreasjonsområder og idrettsanlegg på Kongerød. En liten kjøretur unna ligger Porsgrunn sentrum og hyggelige Osebro-strøket med kafeer, restauranter, gallerier og Ælvespeilet, samt byens sentrale forretningsgate og elvepromenaden. Gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn fra Klyvevegen.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Kverndammen barnehage 0.4 km
Klyveskogen barnehage 0.6 km
Vestsiden barnehage 1.3 km

Skoler:
Klyve skole 1.2 km
Kongerød ungdomsskole 0.7 km
Skogmo videregående skole 4.4 km
Hjalmar Johansen vgs 5.9 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 midlertidig brukstillatelse for rekkehus, datert 13.08.1968. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Elektrisk vifte for avlufting på kjøkken.
2. Terrasse og noe planeringsarbeide rundt grunnmur.
3. Noe malingsarbide.
4. Feieluke og støp av bunn i røykpipe.
5. Montering av innredning i matbod.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Påbygg ved terrasse (1.etg). Tiltaket er ikke søknadspliktig. Trapperom og tilstøtende bodrom i kjeller er omgjort til et stor rom. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Stue/bar, bad og bod er etablert etter byggeår (kjeller). Det er foretatt bruksendring og tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig, men oppfyller i dag ikke kravene til rom for varig opphold pga. manglende rømningsvei. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes ved utbedring av rømningsvei. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført. Bad og toalettrom i 1. etasje er slått sammen til et våtrom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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 Klyve 4 i Solum", datert 07.11.1966, og er regulert til kjørevei, boliger og offentlig friområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, bevaring kulturmiljø, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

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

15.01.1969 - Dokumentnr: 174 - Erklæring/avtale
Hver av eierne er overfor de øvrige eierne pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til foreta nødvendig reparasjon og ettersyn. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus uten at de øvrige eiere er varselet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 223/498 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke 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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
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,-

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

Samlet skal selger betale kr. 124 940,- 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 26. mai 2026

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

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Kjedehus

Nyberglia 6 , 3740 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 223, bnr. 532

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



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 23.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22663-1023 **PropCloud ref nr:** FO6762

Foretak: BRA TAKSERING AS **Takstingeniør:** Tobias Tollefsjord **Vår ref:** Beathe Gundersen

Medlem av NITO

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.

BRA Taksering AS

BRA Taksering er et selskap med bakgrunn fra bygg og eiendom. Med fagbrev som murer og fagskoleingeniør innen bygg, samt over 10 års erfaring fra håndverksbransjen – blant annet innen byggdrift og taksering – har vi et godt grunnlag for å levere trygge og faglig gode tjenester.

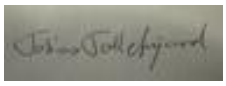
Vi tilbyr tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig og fritidsbolig, skadevurderinger, energirådgivning og kontroll av våtrom. Vi er opptatt av å gjøre jobben grundig og forståelig for deg som kunde.

Hos oss står pålitelighet, ærlighet og uavhengighet i fokus. Målet er enkelt: fornøyde kunder og leveranser du kan stole på til avtalt pris.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende prat.

salg@brataksering.no
454 28 014

Rapportansvarlig



Tobias Tollefsjord
Uavhengig Takstingeniør
tobias@brataksering.no
454 28 014

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

Boligen bærer noe preg av elde og slitasje, samt tidligere vannlekkasje i kjeller. Enkelte konstruksjonsdeler er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang. Det er nyoppusset bad i 1. etasje med varmekabler i gulv. Boligen har konstruksjonensdeler som er tildelt TG2 og TG3, som en eventuell kjøper anbefales å lese nøye.

Kjedehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av asfaltpapp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige iht. interne HMS -regler.

Til opplysning:
Eier opplyser at taktekking ble byttet for ca. 20 år siden og er utført av ufaglærte.
Nedløp og beslag består av overflatebehandlet stål. Nedløp er ført i grunn. Heldekkende pipe- og luftehatt over tak. Snøfangere er montert på deler av tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjon/loft var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst. Loftsluke er etablert over trappeløp til kjeller, uten stige eller annen løsning. Det må etablere adkomst og takkonstruksjon/loft må undersøkes nærmere med tanke på tilstand.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har flere trevinduer med koblet glass.
Boligen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Boligen har en sørvendt terrasse med adkomst fra stue. Bjelkelag er etablert på lettklinkerblokker og anlagt på/i yttervegg.
Terrassedekket er kledd med terrassebord og det er montert rekkverk. Trapp ned til hage.
Boligen har utvendig tretrapp ved inngangsparti.
Boligen er utstyrt med en tilstøtende carport på ca. 22m², med vippeport av tre og automatisk portåpner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligens overflater bærer preg av generell slitasje og tiden tann.
Innvendig har boligen gulv av betong og fliser. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskillet er av trebjelkelag og det er støpt plate mot grunn i kjeller. Nivåforskjeller i kjeller er registrert.

Til opplysning:
Etasjeskille/gulv mot grunn er ikke en del av minstekravet i Forskriften til avhendigslova og er dermed ikke ytterligere vurdert utover beskrivelse av konstruksjonen.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår, åpen peis i 1.etasje og kjeller, samt sotluke/feieluke i kjeller. Peis i 1. etasje har også oljefyr.

Merknad:
-Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert og skader kan ikke utelukkes.
-Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.
Gulvet er av betong og har flis på vaskerom, gang og bad. Veggene har panel, betong/mur og flis. Det er ikke foretatt hulltaking da det konstatert fuktskader ved visuell kontroll, samt at nedre del av trepanel på vegg er stedvis fjernet grunnet tidligere fuktskader pga. vannlekkasje fra vannrør.
Boligen har en mindre krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, mot terrasse og under tilbygg.
Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og ubehandla furudører av varierende alder .

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv. Himling har malt panel.
Rommet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med tilhørende innredning.
Varmekabler i gulv og ventilering via vindu med til-luftspalte under dør.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Våtrommet har flis på vegger. Himling har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen fast ventilering i rommet, men mulighet for lufting via vindu.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra tilstøtende garderobe mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder i vegg mot våtrom.

Bad
Våtrommet er kledd med fliser på gulv med liten sokkel og flis i dusjsone. Resterende vegger er kledd med trepanel. Himling har malt trepanel.
Rommet er utstyrt med dusjhjørne, toalett og servant med tilhørende innredning.
Varmekabler på gulv og naturlig ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det er observert fukt og råteskader ved visuell kontroll.

Vaskerom
Våtrommet er kledd med trepanel på vegger og flis på gulv. Himling har malt panel.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er utstyrt med utslagsvask.
Naturlig ventilasjon via ventil på yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (vegger av betong).

Merknad:
Rommet har tidligere hatt en større vannlekkasje og det vil være sannsynlig å finne fukt på bakgrunn av dette, samt rommets plassering (rom under terreng).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt stålvask med et-hånds blandebatteri. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Rommet har parkett på gulv og brystning med malt tapet på vegger. Himling har takess (himlingsplater).

Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med høyere slitasjegrad enn noramlt, men ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner ved befaring. Fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum er utført.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige har boligen hovedsakelig kobberrør fra byggeår, men mindre deler av anlegget har plastrør (bad, 1.etg) og det er foretatt mindre reparasjoner/utskiftinger på kobberrør på grunn av tidligere vannlekkasje. Stoppekran og vannmåler er lokalisert på vaskerom i kjeller.
Boligen har avløpsrør av støpejern (byggeår) og plast (2023).
Stakeluke er lokalisert i kjellerbod.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i yttervegg.

Til opplysning:
Naturlig avtrekksventilasjon med til-luft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Boligen har luft-til-luft varmepumpe med varmedel i stue (1.etg).
Anlegget fungerer tilfredsstillende på befaringsdagen.
Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter med avrenning til sluk og fast el-tilkobling iht. dagens forskriftskrav.
Det er installert oljetank (dagtank) i trapperom i tilknytting til oljefyr ved peis (1.etg).
Boligen har sikringsskap med skrusikringer i gang (1.etg).
Kursfortegnelse på skapdør.
Det er varmekabler på bad (1.etg), panelovner og varmepumpe.

Merkanad:
Undertegnede har ikke funksjonstestet el-installasjoner som f.eks. gulvvarme, panelovner, hvitevarer ol.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn for undertegnede.
Dreneringen er fra 1968. Ingen synlig fuktsikring.
Boligen har grunnmur i betongstein. Fundamentering er ikke synlig og dermed ikke vurdert.
Eiendommen er opparbeidet med belegningsstein, plen og betongheller.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke opplyst om septiktank på eiendommen.
Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

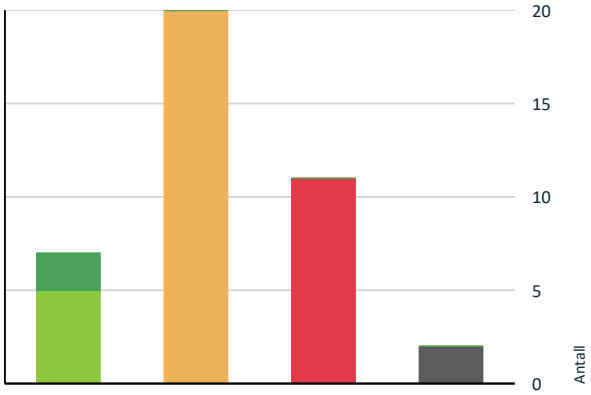
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik:
-Påbygg ved terrasse (1.etg). Tiltaket er ikke søknadspliktig.
-Trapperom og tilstøtende bodrom i kjeller er omgjort til et stor rom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
-Stue/bar, bad og bod er etablert etter byggeår (kjeller). Det er foretatt bruksendring og tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig, men oppfyller i dag ikke kravene til rom for varig opphold pga. manglende rømningsvei. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes ved utbedring av rømningsvei. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

Merknad:
-Bad og toalettrom i 1. etasje er slått sammen til et våtrom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

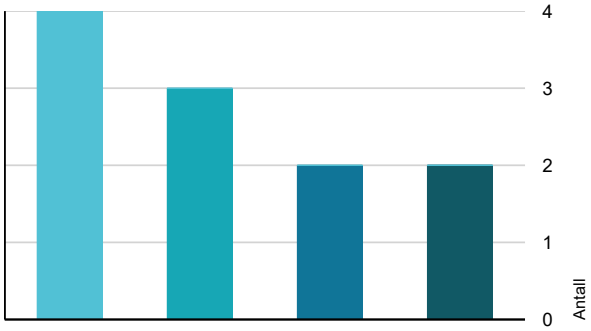
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Koblet glass	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Renovering av våtrom (1.etg).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av asfaltpapp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige iht. interne HMS-regler.

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

Til opplysning:
Eier opplyser at taktekking ble byttet for ca. 20 år siden og er utført av ufaglærte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Det er registret en del mose på takstein, værslitte vindskibord og mye organisk materiale i nedre del av takflate pga. manglende fuglesperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes fjerning av mose og organisk materiale ved taktekking, samt nærmere undersøkelser av taktekking i denne sammenheng. 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.

Til opplysning:
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 en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag består av overflatebehandlet stål. Nedløp er ført i grunn. Heldekkende pipe- og luftehatt over tak. Snøfangere er montert på deler av tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist en del slitasje og avflassing på takrenner, nedløp, takbeslag og vindusbeslag. Det også mangler snøfangere på deler av taket, men dette var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder på nedløp og beslag er ukjent, men det antas at disse er fra omleggeing av tak rundt 2006. Alder og observasjoner tilsier at det må foretas utskiftinger i tiden som kommer, men omfanget av dette er ukjent før nærmere besiktigelse på tak er gjennomført. Det bør også monteres snøfangere der det mangler selv om dette ikke var et krav ved byggeåret.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og en stedvis vridning av kledning på grunn av vær og vind. Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet trekledning må skiftes ut og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Ved utbedringer må nærmere undersøkelser fortas vedrørende bak omliggende veggkonstruksjon og dens tilstand.

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

Tilstandsrapport






TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/loft var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst. Loftsluke er etablert over trappeløp til kjeller, uten stige eller annen løsning. Det må etablere sikker adkomst og takkonstruksjon/loft må undersøkes nærmere med tanke på nåværende tilstand.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Merknad:
-Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
-Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mye avflassing og stedvis påbegynnende råteskader, samt flere av vinduene tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av alle vinduene og stedvis reparasjoner, justeringer og utskiftinger i tiden som kommer.

TG 3 Vinduer - Koblet glass

Beskrivelse

Boligen har flere trevinduer med koblet glass.

Merknad:
-Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
-Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist råteskader på flere av vinduene og alle vinduene tar i karm, samt har større slitasje på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av råteskadede vinduer og man bør vurdere utskifting av resterende også på bakgrunn av alder. Manglende tiltak vil medføre nedsatt funksjonalitet og redusert energieffektivitet.

Kostnadsestimat:
Når en konstruksjonsdel tildeles TG3 er befarende takstmann forskriftsmessig pålagt å gi et kostnadsestimatet. Dette er kun ment som en pekepinn for utbedringerskonstander opp mot dagens standard og forskriftskrav. Den faktiske kostnaden vil avhenge av materialvalg, valg av håndverker og eventuelle skjulte feil og mangler. Kontakt en utførende håndverker for et konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hovedytterdør har en noen bruksmerker, dårlig tettelist og noe slakk i dårhåndtak. Balkongdør er tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer av dører, eventuelt utskiftinger med tiden som kommer på bakgrunn av alder og slitasje. Manglende tiltak vil medføre redusert funksjonalitet og energieffektivitet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt terrasse med adkomst fra stue. Bjelkelag er etablert på lettklinkerblokker og anlagt på/i yttervegg. Terrassedekket er kledd med terrassebord og det er montert rekkverk. Trapp ned til hage.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Rekkerverk er løst på grunn av råteskader/dårlig innfesting og terrassedekke har stor slitasje på grunn av vær og vindu. Bjelkelag ser ut til å være ført inn i veggkonstruksjon og det mangler beslag i overgang yttervegg/terrasse. Det er også registret større skjevheter i en av lettklinkerblokker. Tilknyttet trapp har råteskader og er utilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes større utbedringer og utskiftinger på terrassen/trapp med tanke på påviste avvik. Manglende tiltak vil kunne medføre nedsatt levetid på tilstøtende konstruksjoner (yttervegg, terrasse) på grunn av konstruksjonens oppbyggingen (fare for råteskader i yttervegg) og redusert personsikkerhet grunnet løst/råteskadet rekkverk og trapp.

Kostnadsestimat:
Når en konstruksjonsdel tildeles TG3 er befarende takstmann forskriftsmessig pålagt å gi et kostnadsestimatet. Dette er kun ment som en pekepinn for utbedringerskonstander opp mot dagens standard og forskriftskrav. Den faktiske kostnaden vil avhenge av materialvalg, valg av håndverker og eventuelle skjulte feil og mangler. Billigere løsninger, samt gjenbruk av f.eks. bygningsmaterialer vil kunne medføre lavere sluttsum enn estimert. Kontakt en utførende håndverker for et konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendig tretrapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen er værslitt og det er løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling og utskiftinger i tiden som kommer på grunn av alder og slitasje. Manglende tiltak vil medføre større råteskader og redusert personsikkerhet.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en tilstøtende carport på ca. 22m², med vippeport av tre og automatisk portåpner.







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig har boligen gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligens overflater bærer preg av generell slitasje og tiden tann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

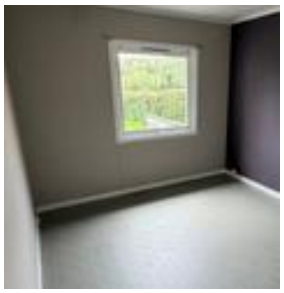
Det er registrert skader på gulv rundt om i boligen og sprekk i vegg på soverom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer/utskiftinger i tiden som kommer på grunn av elde og slitasje.

Tilstandsrapport






TG 3 Overflater - Kjeller

Beskrivelse

Innvendig har boligen gulv av betong og fliser. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjeller bærer preg av tidligere vannlekkasje i form av blant annet manglende gulvtekking og råte i utlektede vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjellerens overflater må påregnes utskiftet med tanke på tilstand. Se "Rom under terreng" for ytterligere opplysninger.

Kostnadsestimat:
Når en konstruksjonsdel tildeles TG3 er befarende takstmann forskriftsmessig pålagt å gi et kostnadsestimatet. Dette er kun ment som en pekepinn for utbedringerskonstander opp mot dagens standard og forskriftskrav. Den faktiske kostnaden vil avhenge av materialvalg, valg av håndverker og eventuelle skjulte feil og mangler. Billigere løsninger, samt gjenbruk av funksjonelle bygnings komponenter vil kunne medføre lavere sluttsum en estimert. Kontakt en utførende håndverker for et konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag og det er støpt plate mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

1.etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 16mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom (2) registreres det et høydeavvik på ca. 6mm over hele rommet og ca. 7mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Merknad:
Kjeller er nærmere kontrollert på bakgrunn av kjeller nåværende tilstand.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, åpen peis i 1.etasje og kjeller, samt sotluke/feieluke i kjeller. Peis i 1. etasje har også oljefyr.

Merknad:
-Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert og skader kan ikke utelukkes.
-Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist mindre riss/sprekk i peishatt (1.etg) og i pipeløp (kjeller).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp i tiden som kommer, med tanke på alder, riss/sprekk og siden det er uvisst når siste feietilsyn ble utført.'

Merknad:
Eier opplyser at det er registrert dårlig trekk i pipe.







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har flis på vaskerom, gang og bad. Veggene har panel, betong/mur og flis. Det er ikke foretatt hulltaking da det konstatert fuktskader ved visuell kontroll, samt at nedre del av trepanel på vegg er stedvis fjernet grunnet tidligere fuktskader pga. vannlekkasje fra vannrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Fuktgjennomtrenging på gulv og vegger i form av saltutslag er også registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå ytterligere og fremtidige fuktskader.

Til opplysning:
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Kostnadsestimat:
Når en konstruksjonsdel tildeles TG3 er befarende takstmann forskriftsmessig pålagt å gi et kostnadsestimatet. Kostnadsestimatet i dette tilfelle er kun for rivning og deponering, da anbefalingene er å fjerne trevirke for god utlufting og overvåking av fuktnivåer over tid. Ytterligere kostander må påregnes om rommene skal innredes på nytte. Kostnaden av dette vil avhenge av materialvalg, løsninger og håndverker. Kontakt en utførende håndverker for et konkret pristilbud.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har en mindre krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, mot terrasse og under tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Krypkjeller må undersøkes nærmere når tilstrekkelig adkomst er etablert. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløper.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og ubehandla furudører av varierende alder .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at en del dører tar i karm, har løse dørhåndtak og har generelt slitasje på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes justering, mindre utbedringer og enkelte utskiftinger i tiden som kommer. Manglende tiltak vil medføre redusert funksjonalitet og økt slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er kledd med fliser på vegger og gulv. Himling har malt panel.
Rommet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med tilhørende innredning.
Varmekabler i gulv og ventilering via vindu med til-luftspalte under dør.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegger. Himling har malt panel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj), byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell på våtrommet (forskriftskrav er 25mm).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Om mulig, bør det innhentes dokumentasjon på membran for å påse at membran er smurt opp ved terskel. Om dette er gjort, vil forskriftskravet være oppfylt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen fast ventilering i rommet, men mulighet for lufting via vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk må etableres. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting som resulterer i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat:
Når en konstruksjonsdel tildeles TG3 er befarende takstmann forskriftsmessig pålagt å gi et kostnadsestimatet. Dette er kun ment som en pekepinn for utbedringerskonstander opp mot dagens standard og forskriftskrav. Den faktiske kostnaden vil avhenge av materialvalg, valg av håndverker og eventuelle skjulte feil og mangler. Kontakt en utførende håndverker for et konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra tilstøtende garderobe mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3.

Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder i vegg mot våtrom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er kledd med fliser på gulv med liten sokkel og flis i dusjsone. Resterende vegger er kledd med trepanel. Himling har malt trepanel.
Rommet er utstyrt med dusjhjørne, toalett og servant med tilhørende innredning.
Varmekabler på gulv og naturlig ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Følgene avvik er også påvist:
-Trevirke i våtsone (tak, vegger).
-Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
-Det er registret sprekker i flis.
-Slitte fuger.
-Utettheter under vaske, med fare for fukt i veggkonstruksjon.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

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

Kostnadsestimat:
Når en konstruksjonsdel tildeles TG3 er befarende takstmann forskriftsmessig pålagt å gi et kostnadsestimatet. Dette er kun ment som en pekepinn for utbedringerskonstander opp mot dagens standard og forskriftskrav. Den faktiske kostnaden vil avhenge av materialvalg, valg av håndverker og eventuelle skjulte feil og mangler. Billigere løsninger, samt gjenbruk av funksjonelle bygnings komponenter vil kunne medføre lavere sluttsum en estimert. Kontakt en utførende håndverker for et konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er observert fukt og råteskader ved visuell kontroll.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert store saltutslag på tilstøtende vegg mot dusjsone og servant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres vil skader i veggen utvikle seg ytterligere.

Kostnadsestimat:
Utbedringskostnader må sees i sammenheng med oppgitt kostnadsestimat under "Generell" da våtrommet har behov for totalrenovering.

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er kledd med trepanel på vegger og flis på gulv. Himling har malt panel.
Rommet er utstyrt med utslagsvask.
Naturlig ventilasjon via ventil på yttervegg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Følgene avvik er også påvist:
-Trevirke i våtsone (rundt utslagsvask).
-Fallforhold tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.
-Manglende terskel/høydeforskjell mellom topp sluk og dør.
-Slukløsning har utgått levetid.
-Det er registret sprekker i flis.
-Det er registret bom under flis (hulrom).
-Slitte fuger.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat:
Når en konstruksjonsdel tildeles TG3 er befarende takstmann forskriftsmessig pålagt å gi et kostnadsestimatet. Dette er kun ment som en pekepinn for utbedringerskonstander opp mot dagens standard og forskriftskrav. Den faktiske kostnaden vil avhenge av materialvalg, valg av håndverker og eventuelle skjulte feil og mangler. Billigere løsninger, samt gjenbruk av funksjonelle bygnings komponenter vil kunne medføre lavere sluttsum en estimert. Kontakt en utførende håndverker for et konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner (vegger av betong), men det er observert fukt ved visuell kontroll.

Merknad:
Rommet har tidligere hatt en større vannlekkasje og det er sannsynlig saltutslag på tilstøtende vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert store saltutslag på tilstøtende vegg mot utslagsvask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres vil skader i veggen utvikle seg ytterligere.

Kostnadsestimat:
Utbedringskostnader må sees i sammenheng med oppgitt kostnadsestimat under "Generell" da våtrommet har behov for totalrenovering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Nedfelt stålvask med et-hånds blandebatteri. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Rommet har parkett på gulv og brystning med malt tapet på vegger. Himling har takess (himlingsplater).

Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med høyere slitasjegrad enn noramlt, men ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner ved befaring. Fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum er utført. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist enkelte skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

De påviste skadene må utbedres og det må påregnes utbedring/utskiftning i tiden som kommer for å oppnå dagens standard og funksjonalitet.

Merknad:
Det er ikke krav til komfyrvakt med tank på kjøkkenets alder, men dette anbefales likevel på bakgrunn av brannsikkerheten.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert ulyd fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenventilator fungere på befaring og det er registrert avtrekk i kanal, men på bakgrunn av dagens tilstand er det naturlig med utskifting i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige har boligen hovedsakelig kobberrør fra byggeår, men mindre deler av anlegget har plastrør (bad, 1.etg) og det er foretatt mindre reparasjoner/utskiftinger på kobberrør på grunn av tidligere vannlekkasje. Stoppekran og vannmåler er lokalisert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern (byggeår) og plast (2023). Stakeluke er lokalisert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i yttervegg.

Til opplysning:
Naturlig avtrekksventilasjon med til-luft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe med varmedel i stue (1.etg). Anlegget fungerer tilfredsstillende på befaringsdagen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt og er ukjent når/om det er utført service på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. På generelt grunnlag anbefales det å foreta service hvert 2. år for å forlenge levetiden og bevare energieffektiviteten på anlegget.





TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter med avrenning til sluk og fast el-tilkobling iht. dagens forskriftskrav.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert oljetank (dagtank) i trapperom i tilknytting til oljefyr ved peis (1.etg).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tanken er ikke tilgjengelig på befaring grunnet plassering, men det er tydelig parafin-lukt som kan betyr at anlegget ikke er sanert iht. forskriften.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget må undersøkes nærmere av fagfolk og sanering på påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





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

Boligen har sikringsskap med skrusikringer i gang (1.etg). Kursfortegnelse på skapdør.
Det er varmekabler på bad (1.etg), panelovner og varmepumpe.

Merkanad:
Undertegnede har ikke funksjonstestet el-installasjoner som f.eks. gulvvarme, panelovner, hvitevarer ol.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
1968

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selgere har ikke bodd i boligen da dette er et dødsbo.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

2026:
Tilkoble VVB med bryter, montere bryter for vvb, koble bort regbryter i fordeling. Samsvarserklæring er fremvist.

2023:
Montering av varmekabler og nytt el-anlegg på bad (1.etg). Samsvarserklæring er fremvist.

2018:
Montere strøm til persienne (fjernkontroll), lag ny arbeidsledere og flytt over bildene på denne ordren. Samsvarserklæring er fremvist.

2012:
Byttet brent komfyrkontakt og støpsel. Samsvarserklæring er fremvist.

2004:
El-arbeid foretatt i sammenheng med entre og utebelysning. Samsvarserklæring er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Selgere har ikke bodd i boligen da dette er et dødsbo.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Selgere har ikke bodd i boligen da dette er et dødsbo.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Selgere har ikke bodd i boligen da dette er et dødsbo.

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 El-anlegget er hovedsakelig fra byggeår og det er ikke foretatt el-tilsyn/el-kontroll av anlegget. Hele kjelleren har også hatt høy vannstand i sammenheng med vannlekkasje og lavt sittende el-punkter må kontrolleres. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll utført av et registrert elektrofirma, samt retting av eventuelle avvik på anlegget. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede da el-installasjoner er utenfor takstmannens kompetansefelt. Nye eiere anbefales å søke råd hos fagkyndig personell.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn for undertegnede.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1968. Ingen synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt for å hindre videre fuktinntrenging i kjellerrom.

Kostnadsestimat:
Når en konstruksjonsdel tildeles TG3 er befarende takstmann forskriftsmessig pålagt å gi et kostnadsestimatet. Dette er kun ment som en pekepinn for utbedringerskonstander opp mot dagens standard og forskriftskrav. Den faktiske kostnaden vil avhenge av materialvalg, valg av håndverker og eventuelle skjulte feil og mangler. Kontakt en utførende håndverker for et konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betongstein. Fundamentering er ikke synlig og dermed ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist en del avflassing på grunnmur og mindre skader ved krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av grunnmur og lokale reparasjoner. Manglende tiltak vil medføre økt fuktopptak.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med belegningsstein, plen og betongheller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer i sammenheng med utskifting av drenering. Manglende tiltak vil medføre unødvendig fuktpåkjenning på grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• 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 av drenering vil det være naturlig å bytte bunnledning.

Septiktank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om septiktank på eiendommen.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om oljetank på eiendommen.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

UTVENDIG:
-Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper (terrasse). Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
-Rekkverket på terrasse og inngangsparti er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG:
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.
-Det er mangler på håndslukkerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging (over 10 år). Innhent nytt brannslukningsutstyr.
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Konsekvens av øvrige avvike er redusert personsikkerhet og uavklart helserisiko tilknyttet radon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

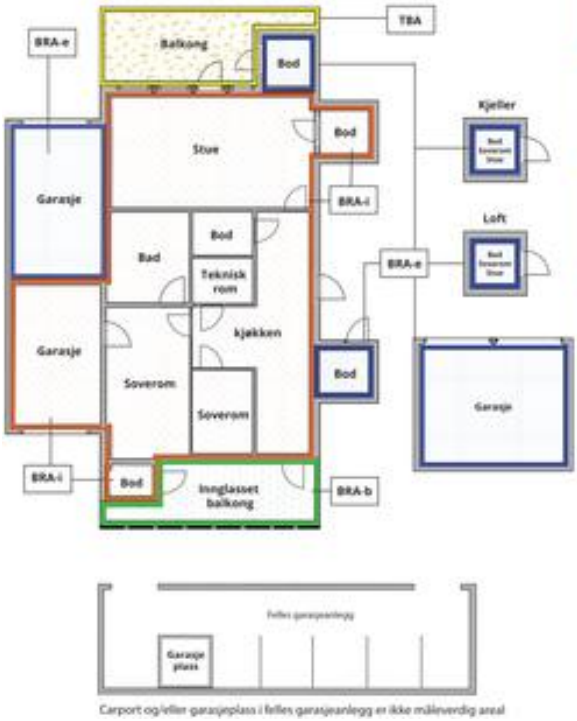
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	88			88	19
Kjeller	77			77	
SUM	**165**				**19**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
Kjeller	Trapperom, stue, bad, bod, bod 2, bod 3, vaskerom		

Kommentar

BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Tilknyttet boligen er en carport på ca. 22m².

Merknad:
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik:
-Påbygg ved terrasse (1.etg). Tiltaket er ikke søknadspliktig.
-Trapperom og tilstøtende bodrom i kjeller er omgjort til et stor rom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
-Stue/bar, bad og bod er etablert etter byggeår (kjeller). Det er foretatt bruksendring og tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig, men oppfyller i dag ikke kravene til rom for varig opphold pga. manglende rømningsvei. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes ved utbedring av rømningsvei. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

Merknad:
-Bad og toalettrom i 1. etasje er slått sammen til et våtrom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Våtrom er renovert i 2023 og faktura fra utførende håndverker er fremvist.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar til "Arealer".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Tobias Tollefsjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	223	532		0	497.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nyberglia 6

Hjemmelshaver
Bjørnerud Dag, Reitan Kari Ann Bjørnerud, Bjørnerud Vivi

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, og en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken nøye.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	18.05.2026	Brukstillatelse er fremvist. Datert 13.08.1968 og utstedt av Skien kommune.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.05.2026	Signert egenerklæring er fremvist. Datert 14.05.2026.	Gjennomgått		Nei
Megler	18.05.2026	Meglerbrev er fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.05.2026	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026	Godkjente og byggemeldte tegninger er fremvist. Datert 24.05.1967.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk. Om kjøpers undersøkelsesplikt: Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn. Om selgers opplysningsplikt: Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler. Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Rom/boder som ligger utenfor boenheten, men som eiers

Forutsetninger

representant 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".

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vivi Bjørnerud	9578-5997-4-241834	2026-05-14 10:45:52

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
14. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0108/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nyberglia 6, 3740 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Kari Ann Bjørnerud Reitan, Vivi Bjørnerud, Dag Bjørnerud

Fullmektige
Vivi Bjørnerud for Kari Ann Bjørnerud Reitan, Dag Bjørnerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Thor Bjørnerud

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23211655
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien rør og flis Nytt bad i 2024.

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

Eventuell kommentar: Alt på gulv og vegger ble fjernet så forventer at det nødvendige er gjort.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har faktura fra jobben

---

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: Byttet takstein, ca 20 år siden

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget ut ca 4 kvm mot veranda og satt inn verandadør

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Dårlig trekk

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Karmer utvendig stuevindu må byttes Rekkverk og trapp på veranda er løse/skjeve

---

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

Eventuell kommentar: Blir utført før salg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fått oppgitt 160 kvm av eiendomsmegler

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke om parafintank ble gravd opp eller bare tømt

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0108/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vivi Bjørnerud	**2026-05-14**

Identifikasjon

Vivi Bjørnerud

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/223/532/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/223/532/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.5.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

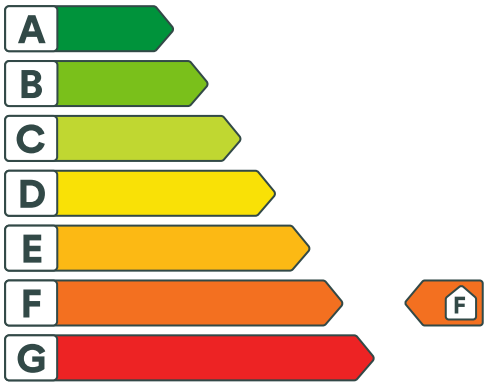


enova

Energiattest



Adresse **Nyberglia 6, 3740 SKIEN**	
Dato for energimerking **02.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289898**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164534480**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **532**
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 **1968**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **322,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **345,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 035 kWh**



Nyberglia 6, 3740 SKIEN

Detaljering

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



Nyberglia 6, 3740 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

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

Nyberglia 6

Nabolaget Kverndammen/Nybergåsen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	13 min 1.2 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl... 204 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	6 min 4.4 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kongerødvegen 40	9 min

Offentlig transport

Nyberglia Linje M3, M3N, P7	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

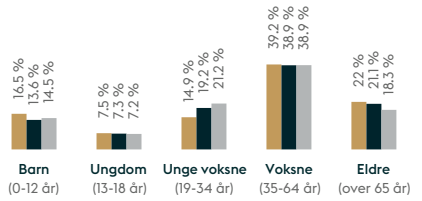
Barnehager

Kverndammen barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 111 barn	7 min 0.6 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Klyve	6 min
Meny Gs	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kverndammen/Nybergåsen	745	303
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Kongerød skole	6 min
Kongerødhallen - flerbrukshall	8 min
Just Padel Porsgrunn	4 min
SATS Porselensfabrikken	5 min

Støynivået

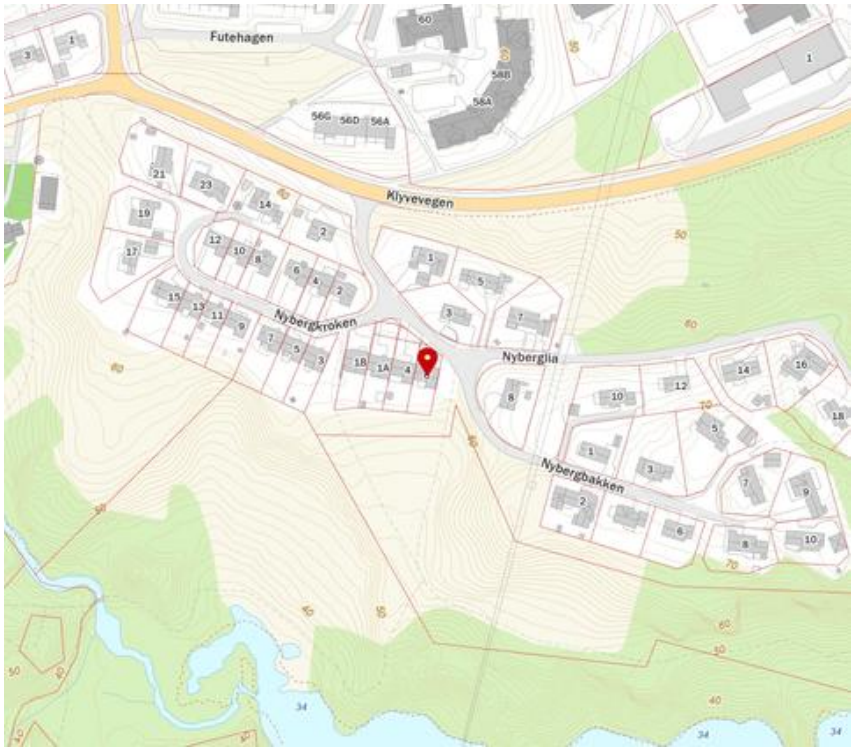
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering

Lett 83/100



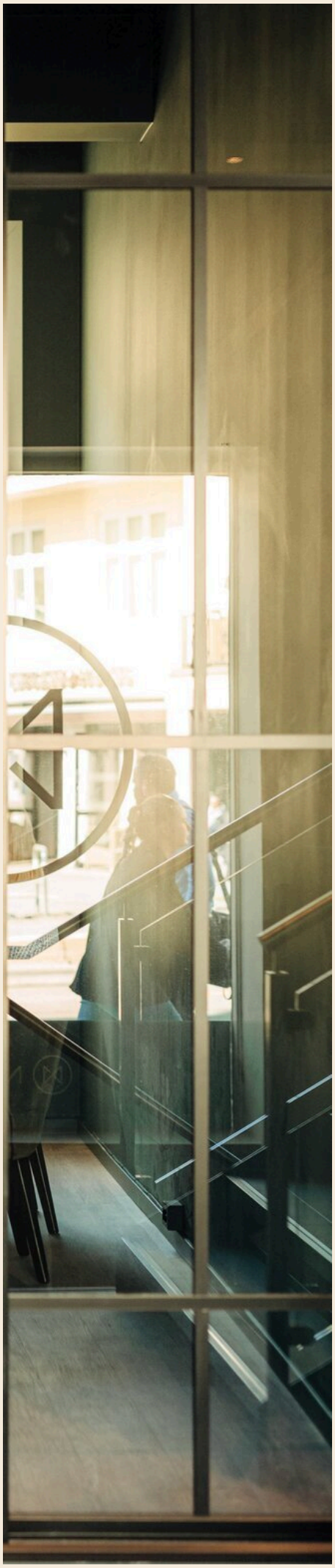
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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.

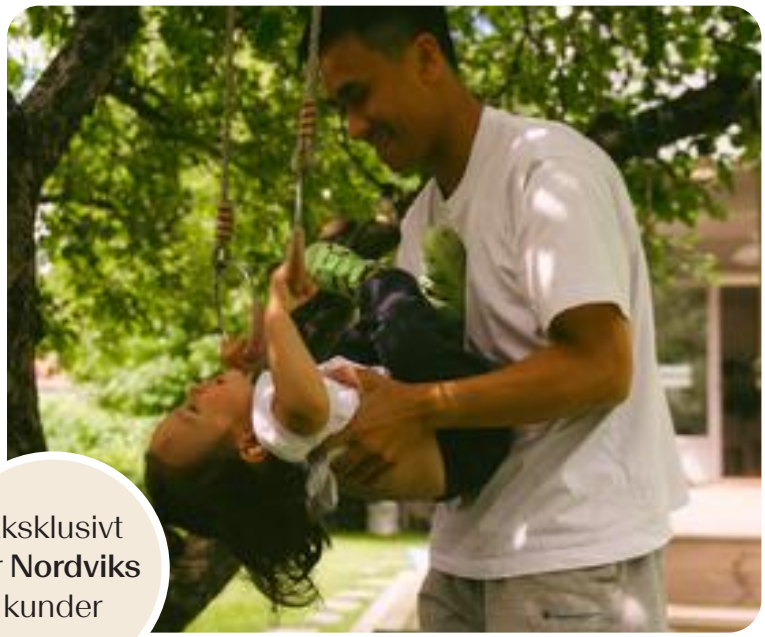


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0108/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nyberglia 6 3740 SKIEN
Matrikkel: Gnr 223, bnr 532 (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: