

Berglivegen 11



Velkommen til

Berglivegen 11



Salgsoppgaven produsert 4. september 2025

SKIEN - BORGESTAD

Innbydende og velholdt familiebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet | Flotte uteområder | Dobbel garasje

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
BRA-i	212 kvm
Totalt BRA	253 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1954

Ansvarlig megler	Kurt Thingstad
Telefon	970 01 500
E-post	k.thingstad@nordvikbolig.no
Megler	Sofie Husby
Telefon	912 49 019
E-post	s.husby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Berglivegen 11!

- Innbydende og velholdt familiebolig i attraktivt boligområde
- Meget pent opparbeidet tomt med terrasser, beplanting og epletrær
- Solrikt og usjenert uteområde
- Lys og romslig stue med god møbleringsfrihet
- Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass. Lader til elbil på husvegg
- Barnevennlig beliggenhet med gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Sentral beliggenhet med kort vei til både Skien- og Porsgrunn sentrum
- Nærhet til dagligvareforretninger
- Kort vei til kollektivtransport

- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

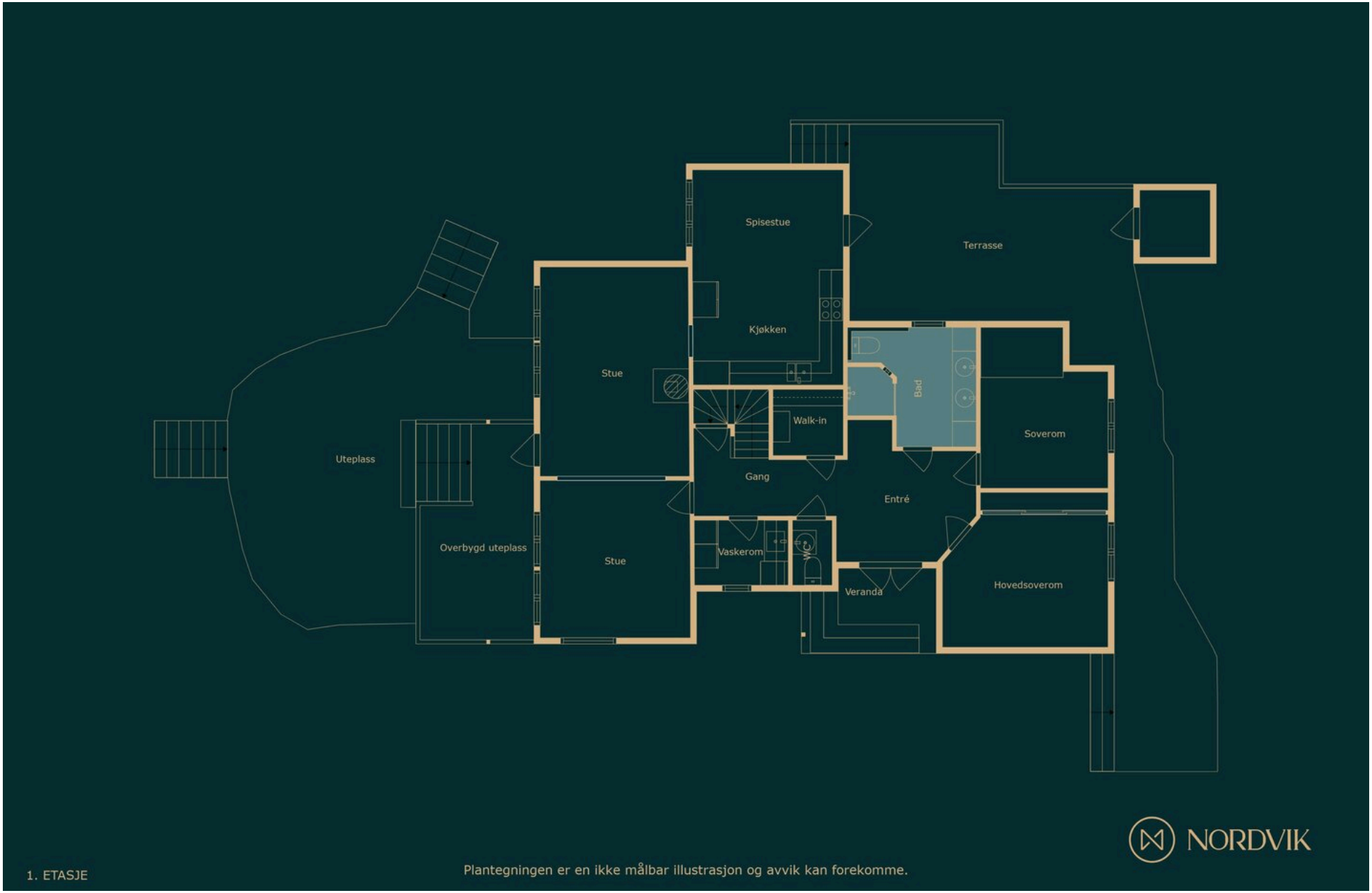
BRA-i:	212 kvm
BRA-e:	41 kvm
Totalt BRA:	253 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang og fem boder.
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré, gang, to stuer, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og to soverom.
BRA-e: 38 kvm. Garasje
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 161 kvm.
TBA: 54 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Trappegang, soverom og stue/soverom.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet























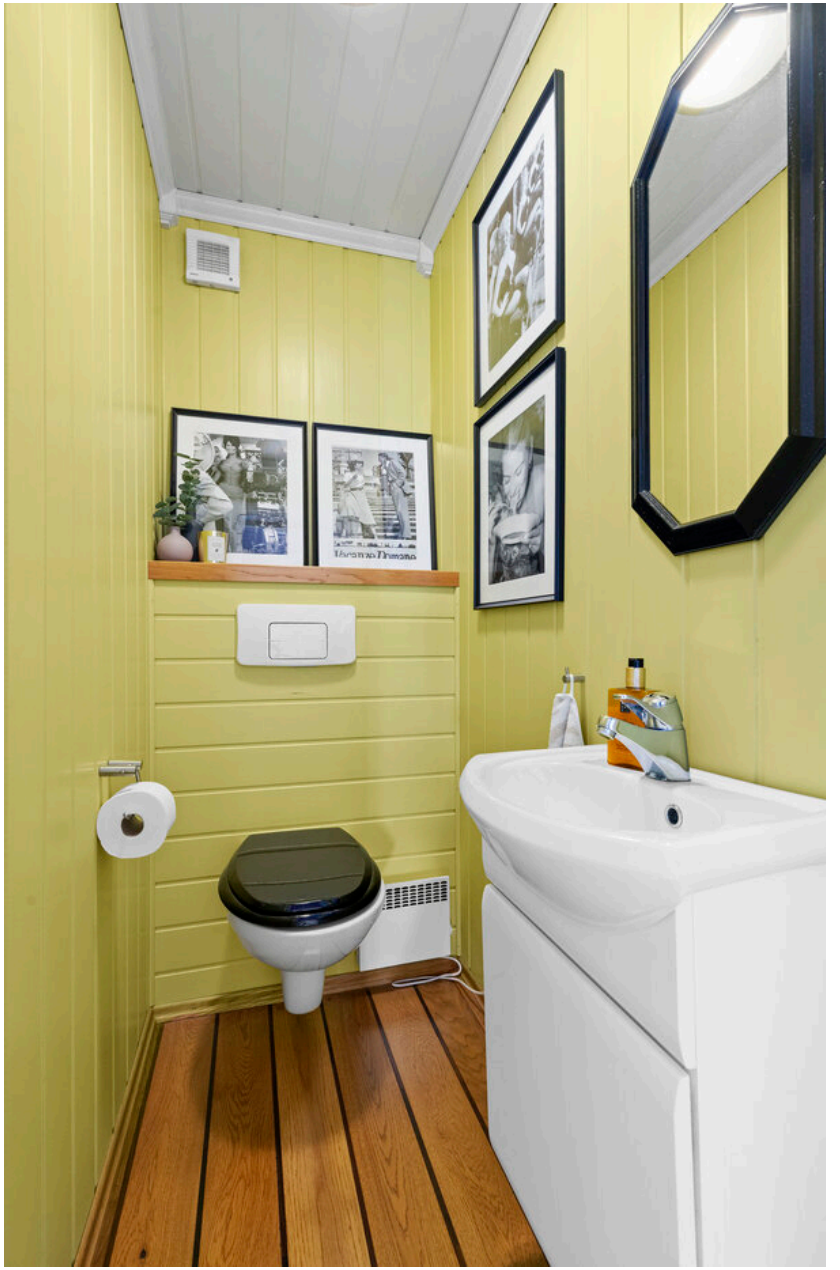

















Winter Security
-15°c



































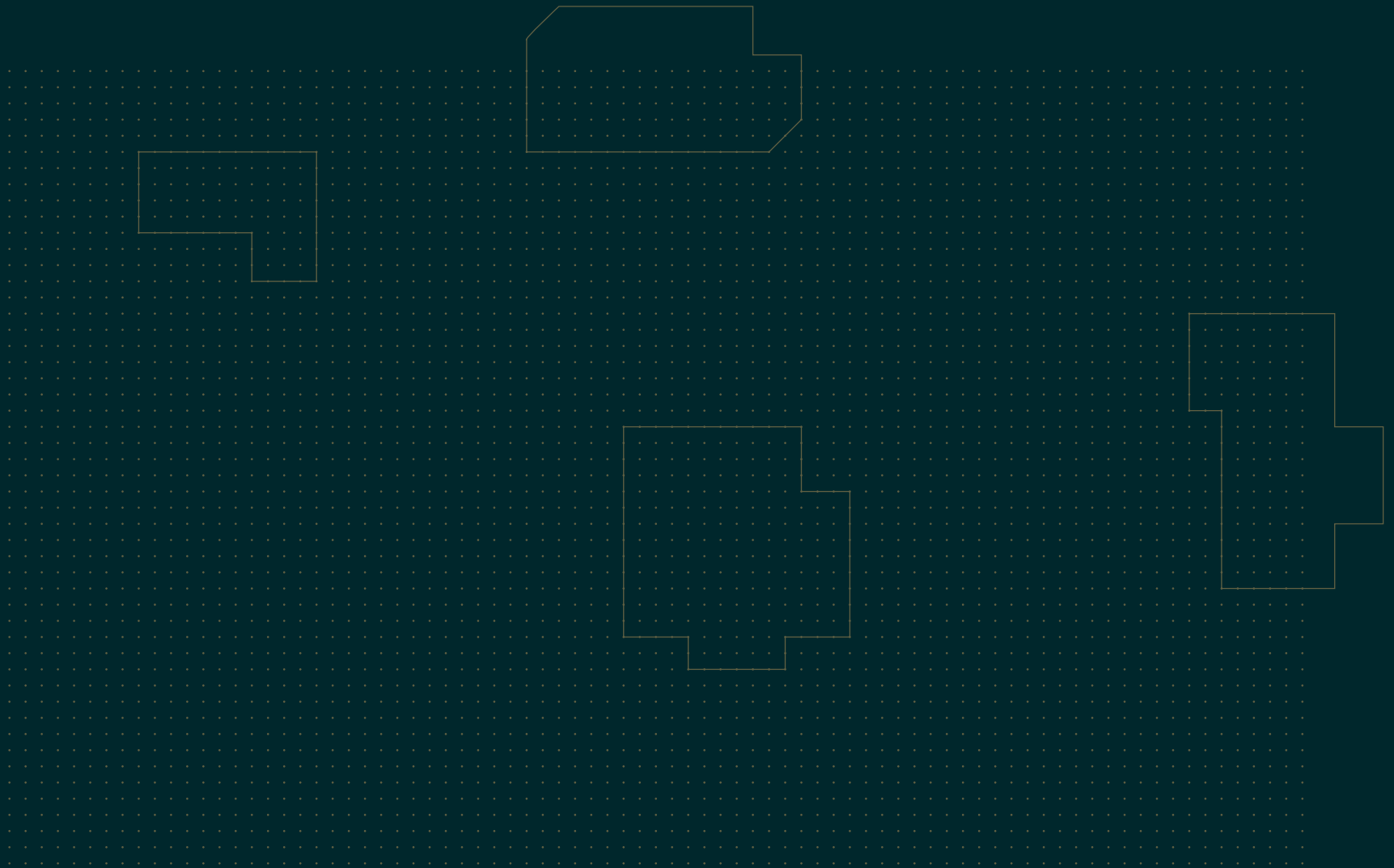












Informasjon

Berglivegen 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0146/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Berglivegen 11, 3712 SKIEN
Gnr 69, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Tina Elise Rusdal
Cato Johansen Aagaard

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 800,- (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
1954

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 212 kvm
BRA-e: 41 kvm
Totalt BRA: 253 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang og fem boder.
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré, gang, to stuer, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og to soverom.
BRA-e: 38 kvm. Garasje

BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 161 kvm.
TBA: 54 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Trappegang, soverom og stue/soverom.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm.

Solforhold

Selgeren opplyser om gode solforhold. "Veldig solrik, her kan du bevege deg rundt i huset og sitte/sole deg uforstyrret hele dagen. Det er sol på eiendommen fra den kommer opp på morgen og til den går ned. Sol på baksiden på terrassen utenfor kjøkken om morgen og til langt på dag, samt til kvelden igjen. Det er sol på terrassen på fremsiden av huset fra midt på dagen til den går ned. Stort sett sol hele dagen på plenen".

Innhold

1. etasje: Entré, walk in closet, gang, to stuer, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom og to soverom.
2. etasje: Trappegang, soverom og stue/soverom.
Kjeller: Gang og fem boder.

Standard

1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en romslig entré med skifer fliser på gulv og varmekabler. Fra entré har du videre tilgang til walk in closet, to soverom, bad, toalettrom, vaskerom, stue og trapp.

Stue:
Meget romslig stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen er delt opp i to soner. Det er god plass til flere sittegrupper og kjøper kan møblere etter eget ønske. Fra stuen er det utgang til solrik og usjenert uteområde. Det er montert både peisovn og varmepumpe i stue som sørger for god oppvarming.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken med lyse, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredningen er godt tilpasset rommets utforming og har rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen har integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er god plass til kjøleskap. Kjøkkenet tilbyr god plass til spisestue.

Bad:
Romslig, helfliset baderom med varmekabler i gulv. Baderommet er utstyrt med dobbel servant over skapinnredning, sideskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.
I tillegg til bad, er de et separat toalettrom med toalett og servant.

Soverom:
Det er to romslige soverom i boligens 1. etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Hovedsoverommet er utstyrt med romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

2. etasje:
Stue:
Praktisk stue med plass til sofagruppe og tilhørende TV-møblement. Rommet passer perfekt som en ekstra TV-stue. Fra stuen er det utgang til veranda. Rommet

kan også brukes som soverom.

Soverom:
Lyst soverom som er av god størrelse. Rommet har innebygd seng og god plass til garderobeskap og kontorpult.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje, samt gårdsplass.
Det er montert lader til elbil.

Modernisering og påkostninger

- Byttet terrassebord på baksiden av huset i 2025
- En del av garasjen er isolert i 2024
- Malt hus og garasje i 2023
- Trapp ned til hage i 2022
- Montert El bil lader i 2021 og oppgradert sikringer knyttet til lader
- Malt alle overflater innvendig i 2020
- Beplanting av eiendommen fra 2020 til dags dato

Sammendrag selgers egenerklæring

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, av ufaglært. Skiftet terrassebord på terrasse og trapper bak hus ved kjøkken i 2025. Delvis isolert garasje i 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet. Ny kabel til EL bil lader oppført i 2021 av OneCo elektro.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Feilsøk 2021 og 2022.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. OneCo as Avd. Sandnes. El bil lader er oppsatt på husvegg nær garasje slik at ladekabel rekker inn i garasje

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

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid, kontroll av brann og redning våren 2025.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja, Jordfeil på kurs til garasje, vaskerom, kjeller. Utført av Electro 4, 2021 og 2022.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Takst og egenerklæring fra forrige eier fra 2019.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Takstrapporten fra 2019.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:

Grunnmuren er oppført i betong med sparestein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Antall TG2 er 27 stk og gjelder drenering, grunnmur, krypkjeller, rom under terreng, terrasse/platting, vinduer og dører, yttervegger, renner og nedløp, takkonstruksjon, taktekking, utstyr på tak, ildsted/skorstein, toalettrom, trapp, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmesentral, varmtvannsbereder, ventilasjon, overflater bad, membran, tettesjikt og sluk bad, sanitærutstyr bad, ventilasjon bad, overflater vaskerom, membran, tettesjikt og sluk vaskerom, radon.
Antall TG3 er 1 stk og gjelder etasjeskille.

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som følger med boligen:
- Side by side kjøleskap fra LG fra 2019
- Vaskemaskin fra Whirlpool
- Alle integrerte hvitevarer på kjøkken, platetopp induksjon fra Bosch som er ny i 2025, stekeovn fra Bosch og oppvaskmaskin fra Miele

Hvitevarer som ikke følger med boligen:
- Liten fryser på vaskerom
- Kjøleskap på vaskerom
- Mikrobølgeovn

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøkkenlampe over spisebord
- Begge lamper i stuen som henger fra taket
- Lampe i tak i loftsstue
- Gardiner i begge soverom 1 etg.
- Gardiner i soverom 2 etg.
- Gardiner i loftstue
- Nattbord i hovedsoverom 1 etg.

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

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Peisovn og varmepumpe i stue. Varmekabler i entré og 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. 40 000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 161,-pr. 2025

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Sector alarm kr 529,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1 408,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 966,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 901 756,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 607 022,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If Forsikring

Polisenr: 3342413

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag TV og internett fra Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 003 kvm (Eiertomt)
Solrik og usjenert tomt som er meget pent opparbeidet med gressplen og rikelig beplantet med bla. prydbusker, blomsterbed og epletrær. Tomten er skjermet med hekk mot naboer og vei. Uteområdet er opparbeidet med flere terrasseområder med belegningsstein, skifer og terrassebord. Det er rikelig med plass til flere sittegrupper og solsenger. Gårdsplassen er asfaltert.

Adkomst

Fra Skien følger man Bølevegen videre inn på Gunnar Knudsens veg mot Porsgrunn. Ta etter hvert til venstre, inn på Meensvegen. Ta første vei til høyre, og hold deretter til høyre. Boligen ligger på venstre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Borgestad i Skien. Det er gangavstand til Buer barneskole, Menstad ungdomsskole, barnehager og matbutikk. Fra dette populære boligområdet er det kort vei til turområder og fritidsaktiviteter som bla. skiløyper, akebakken Olufbakken, ridning og tennisbane. IF Borg byr på et aktivt idrettsmiljø innen fotball, turn og håndball. For øvrig er det gode bussforbindelser fra Menstad.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Menstad - 0,3 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 3,7 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 40 min i bil.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Borgestad barnehage - 0,5 km
- Bøle Solkollen barnehage - 1,1 km

Skoler:
- Buer skole (1-7 kl.) - 1,1 km
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) - 0,7 km
- Skogmo videregående skole - 2,3 km
- Porsgrunn videregående skole - 4,2 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 27.02.2013.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Eiendommen er klassifisert i kulturminnevernplanen.
Ny kulturminnevernplan - se link
http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-forkulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 69/1 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. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 390,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg avisannonsering TA og VARDEN kr. 7 000,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 155 670,- 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 9. september 2025

Ansvarlig megler

Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Ansvarlig megler

Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Berglivegen 11

Berglivegen 11
3712 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1954
BRA: 212 m^2
BRA-i: 212 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	27	1	0

Supertakst

GNR: 69 BNR: 63

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Berglivegen 11
3712 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35014

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller har høydeavvik målt på gulv, jeg så ingen tegn på at dette har skjedd nylig, og skjevhetene kan komme av eldre setninger. Videre er det registrert stedvis knirk.

Det er ved enkel nivellering i 1. etasje påvist ca. 15mm over 2m i stuen, over hele rommet er det målt ca. 20mm i nivåforskjeller. På loftstue i 2. etasje er det målt ca. 30mm over 2m og ca. 40mm over hele rommet i nivåforskjell.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, etasjeskiller og gulv fungerer tross skjevheter.

Om ønskelig kan bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Årsak til knirk i gulv er ukjent, men kan stamme fra utførelse av gulvoverflate. Slike gulv skal flyte fritt og skal ha avstand til vegger, samt at underlag bør være uten betydelige svanker og kuler.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Opprinnelig grunnmur med kjeller har ingen fungerende fuktsikring, det er ingen synlig knotteplast på tilbygg fra 2003.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen og fuktsikringen ikke har tilfredstillende funksjon.
Det er tydelige tegn på tilsig av vann og fukt i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Kjelleren fungerer til en viss grad med dagens bruk tross mangel på fuktsikring.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales for å lede overflatevann vekk fra bolig.
Lufting er særs viktig ivaretas, det kan monteres inn en avfukter for kjellere.

Ved endret bruk av rom under terreng må det utføres større tiltak.
For å få en tørr kjeller må boligen dreneres og fuktsikres.
Dette er et betydelig kostbart tiltak og vil komme på et sted rundt 300 000.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur av betong med sparestein som er utvendig malt. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser.
Støpt betongdekke på tilbygg fra 2003 og ringmur av lettklinkerblokker.
Det er registrert mindre sprekker og avvik. Ingen vesentlige skader som indikerer bevegelser i grunn.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.
Generelt fremstår muren som nylig vedlikeholdt og overmalt.

Krypkjeller

Oppsummering

I krypkjeller er det grus på grunn. Ved måling i treverk er det ikke målt vesentlig høy fuktighet.
Kryperom har erfaringsmessig høy skadefrekvens om ikke fuktsikring og lufting er ivaretatt.

Anbefalte tiltak

Kryperommet har godt med lufteventiler i mur, stedvis er disse tette.
Det anbefales å holde lufteluker oppe og etablere rister slik at ikke skadedyr får tilgang til kryperommet.
Følg med på overflater for å avdekke innsig av fukt utenfra.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren oppleves ikke som betydelig fuktig på befaring sdagen men det er tegn på fukt i treverk og i overgang gulv/vegg. Rommene under terreng er svært begrenset ventilert, det er montert elektrisk avtrekksvifte i treningsrom.

Anbefalte tiltak

Til opplysning var det tørt vær på befaringsdagen og det var ikke vesentlig innsig av vann gjennom murvegg eller gulv.
Erfaringsmessig vil årstider med mye regn utsette rom under terreng for økt påkjenning av fukt, og innsig av vann ved andre årstider kan ikke utelukkes.

Fungerer til sitt formål. Følg med på mur for symptomer på forverring i fuktinnsig.
Videre bør det sørges for god ventilering for å tørke ut fukt/kondens.

Balkong, terrasse, platting: Veranda i 1, og 2. etasje, trapp og terrasse

Oppsummering

Veranda i 2. etasje har normal bruksslitasje på spaltegulv, rekkverk er 0,9 m og har store åpninger.

Trapp ved inngangspartiet har slitasje og punktvis råte i terrasebord.

Terrasse mot øst er merkbart skjev er bygget av egeninnsats. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt og konstruksjon fungerer til sitt formål.

Veranda har ingen store skader eller avvik fungerer til sitt formål. Det er noe pussavflassing på dekkekant.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av lavt rekkverk med store åpninger.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utbedring av påviste forhold.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det er ikke krav om å heve rekkverket til dagens krav, men det skal settes TG2 i følge NS3600.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer og dører blitt 20-30 år, over halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.
Ytterdør fra kjeller har noe slitasje men fungerer til sitt formål. Loftsvinduet tar noe i karm med lukking men fungerer til sitt formål.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert behov for større tiltak på befaringsdagen.
Etter oppnådd brukstid (40 år) på vinduer og dører er det påregnelig med utskiftning. Ny eier får selv vurdere behovet og tidspunkt for utskiftning.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Enkelte vegger har ikke ventileringsspalte bak paneler, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Det er registrert manglende musesperre på vegger som er ventilert, det er montert musesperre på deler av vegg ved inngangspartiet.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert skader som er i behov for utbedring.
Det anbefales å sørge for tilstrekkelig ventilering på alle vegger med fungerende musesperre, tiltak er for å forhindre skader i fremtiden.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble ikke påvist skader på takrenner og nedløpsrør, men det bemerkes at det var oppholdsvær på befaringsdagen og ikke mulig og avdekke lekkasjer. Erfaringsmessig oppstår lekkasjer i ender og skjøter.
Takvann er koblet på dreneringsrør i terrenget.
Over halve levetiden på takrenner og nedløpsrør er nådd.
TG-2 på grunn av at over halve levetiden er oppbrukt på renner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med en utskiftning, og tiltaket bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner, med sperrer og grove tommesbord/rupanel som undertak.
Konstruksjonen er inspisert via kneloft. Det er ikke ventilering av skråtak, men det er ventiler i gavler.

Ved endret bruk av oppholdsrom i underliggende etasjer, kan varm fuktig luft trenge gjennom konstruksjonen og kondensere inne i takverket.
Dette kan forårsake fukt og kondensskader.
Det er spesielt viktig å lufte taket tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak

Loft og takkonstruksjon bør kontrolleres nærmere. Erfaringsmessig har slike loft noe fukt og kondensproblematikk på grunn av manglende ventilering.
Ventilasjon bør økes, det bør lages ventiler i gavler eller åpnes opp for gjennomlufting via spalter i gesimser og opp i skråtak.
Ved oppussing av innvendige himlinger anbefales det å etablere dampsperre, lekte ned å legge himling.

Taktekking

Oppsummering

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

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Etter normal byggeskikk å bedømme er taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein på eldre del. Takstein er synlig slitt i overflaten.

Anbefalte tiltak

For å oppnå lengst mulig levetid på taktekking bør det gjennomføres korrekt og godt vedlikehold.
Gjennomsnittlig levetid for betongtakstein er 50 år.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke montert snøfangere rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres snøfangere etter dagens forskrift. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe av teglstein. Vedovn er montert i stuen.
Det er feieluke i 2. etasje og sotluke i kjeller. Pipa er helbeslått over tak.
Pipen er kledd igjen på 1 side i 2. etasje, men eier har fremvist rapport fra brann/feievesen som ikke avdekket avvik ved tilsyn.
I følge NS3600 punkt 9: Dersom tilsynsrapport fra brann/feievesen foreligger, vurderes tilstanden på bakgrunn av denne.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom i 1. etasje med parkett på gulv, panelplater på vegger og smartpanel i himling.
Det er veggmontert toalett med skjult sisterne, servant med innredning og panelovn på veggen.
Rommet har mekanisk ventilering og ingen tilluft under dørblad.

Anbefalte tiltak

Skult sisterne er montert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.
Ved en vannlekkasje vil omliggende konstruksjon bli skadet. Det er anbefalt å bytte ut sisterne med nyere type som har tilfredsstillende lekkasjesikring, eller montere vannstoppersystem på toalettrom.

Det anbefales å etablere tilluft til rommet.

Trapp

Oppsummering

Trappeløp mellom 1. etasje og 2. etasje. Trapp av tre med rekkverk på 1 side. Rekkverket er lavt og har store åpninger. Det mangler håndrekke på vegg.

Enkel trapp av tre ned til kjeller, med lukkede opptrinn og lavt rekkverk på en side med store åpninger. Det mangler håndrekke på vegg.

Trappene er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.

Etter dagens forskrift skal innvendige trapper har 0,9m høyt rekkverk. Det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.
I trappeløp skal det monteres håndrekke på vegger.

Anbefalte tiltak

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet.
Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

Avløpsrør

Oppsummering

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, alder og tilstand på stikkledning er ukjent.

Avløpsrør av plast fra ca 1990 tallet. Stakeluke er plassert i kjeller og det er lufting av systemet over tak.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

Vannledninger

Oppsummering

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, alder og tilstand på stikkledning er ukjent.
Vannrør er av kobber med noe plast.
Det er lagt opp nyere inntak av hovedvann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i rom for å unngå kondens.

Elektrisk

Oppsummering

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

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje og har innmat med automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

Annlegget er oppgradert og virker fungerende, det er ikke gitt opplysninger på vesentlige mangler.
Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon av alle oppgraderinger.

Det ligger følgende samsvarserklæringer i boligmappa:
- Montering av elbil lader i 2021.
- Feilsøking i 2022.

Anbefalte tiltak

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er montert med innedel i stuel. Varmepumpe har ukjent årstall men er av eldre type.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år, over halvparten av brukstid er oppnådd og det gis TG2.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannstank montert på bod i kjeller uten sluk eller lekkasjesikring.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2004.
Tankens strømforsyning er koblet med stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres vannstoppersystem eller sluk i rommet til varmtvannstank.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på de fleste oppholdsrom.
Et soverom har ikke klaffventil eller spalter i vindu for ventilering.
Kun åpning av vindu for ventilering av oppholdsrom gir etter krav i NS3600 TG2.

Anbefalte tiltak

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er målt med streklaser og fall mot sluk er ca 10mm, oppkant ved dørterskel er kun av fuget tre og kan ikke garanteres å være vanntett.
Utover dette har overflater normal slitasje etter over 20 år, det er riss i flisfuger og sprekker i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet er i behov for en fremtidig rehabilitering, i mellomtiden kan det monteres inn dusjkabinett for å skåne overflater for direkte vann påkjenning og for å sørge for kontrollert avrenning via sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Trolig smøremembran fra etableringsår med synlig membran i sluk. Ingen negative observasjoner med tettesjiktet. Gjennomsnittlig brukstid er 20 år, badet er blitt 22 år og dette bør tas i betraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er påregnelig med en rehabilitering ettersom badet har oppbrukt sin gjennomsnittlig brukstid. Tiltaket er anbefalt for å forhindre eventuelle skader i fremtiden.

Oppsummering av sanitærutstyr

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Innredning fungerer med dagens tilstand, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av hva som vil skje ved en eventuell lekkasje fra skjult sisterne.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering med tilstrekkelig spalte under dørblad for tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte for å for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke vesentlig avvik utover bruksmerker og aldersslitasje. Det registreres noe knirk i gulvflate.

Gulvet er relativt flatt men har gode oppkanter på vegger og dørterskel, for øvrig er ikke belegg trukket opp på rørføring i gulv under innredning, og fallforhold er ikke tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak overflater

Som et vaskerom med begrenset vannsøl fungerer rommet i daglig bruk. Ved en vannlekkasje kan vann renne under belegg ved utettheter i rørføring og skade omliggende konstruksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvbelegget har ikke påviste skader utover nevnte avvik ved rørføring under servantskap.
Belegget er klemt i sluk. For øvrig har belegg oppnådd en alder hvor utskiftning er påregnelig.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet fungerer i dag fordi vann fra vaskemaskin og vask går rett i avløpsrør. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk/avløp. På grunn av alder og påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at tettesjikt, gjennomføringer, slukløsningen eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade. Ny eier bør påregne å renovere våtrommet på sikt.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er tilbyggstegninger fra 2003 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.
Plantegning av 2. etasje er fra 1995.

- Kjeller har ingen plantegning, eventuelle ulovligheter er ikke kontrollert.
- 1. etasje: Det er etablert garderobe og dør til kjøkken er blendet.
- 2. etasje stemmer med dagens bruk.-

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.8.2025	**2.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Cato Johansen Aagaard**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Tina Elise Rusdal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt i forkant av befaring.
Det er ikke registrert uoverenstemmelser mellom egenerklæring og takstmannens registrereringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Bjørnar Krogh**	Telefon:	**47655088**
Firma:	**Skien takst AS**	Epost:	**bjornar@skientakst.no**
Adresse:	**Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**		



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Berglivegen 11, 3712 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**69**	Bruksnr:	**63**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1954** - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong med sparestein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Videre er boligen bygget til i 1993, 2003 og 2006. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. På grunn av byggemetoder og dimensjonering av konstruksjoner fra byggetid er det registrert skjevheter i gulv, vegger, himlinger og tak. Erfaringsmessig vil det dukke opp merarbeider ved rehabiliteringer og åpning av bygningsdeler. Ny eier bes å ta dette i betraktning for renovasjonskostnadene.
For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Montering av opplegg til elbil lader.	Ja

2022	Feilsøking på el anlegg.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	212	212	0	0	56
Garasje	38	0	38	0	0
Frittliggende bod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**253**	**212**	**41**	**0**	**56**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	59	59	0	0	0
1. etasje	120	120	0	0	54
2. etasje	33	33	0	0	2
Totalt m²	**212**	**212**	**0**	**0**	**56**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	59	27	32	Gang og treningsrom.	Bod/vaskekjeller, tørkerom/bod, bod og bod m/varmtvannstank.
1. etasje	120	118	2	Hall, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, stue/spisestue og kjøkken.	Garderobe.
2. etasje	33	33	0	Gang, loftstue og soverom.	
Totalt m²	**212**	**178**	**34**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	**38**	**0**	**38**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	38	0	38		Garasje
Totalt m²	**38**	**0**	**38**		

Bygning: Frittliggende bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en terrasse og en veranda.
TBA i 2. etasje er en veranda.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert knotteplast på tilbygg fra 2006 og 2010.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Opprinnelig grunnmur med kjeller har ingen fungerende fuktsikring, det er ingen synlig knotteplast på tilbygg fra 2003.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen og fuktsikringen ikke har tilfredstillende funksjon. Det er tydelige tegn på tilsig av vann og fukt i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren fungerer til en viss grad med dagens bruk tross mangel på fuktsikring.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales for å lede overflatevann vekk fra bolig.
Lufting er særs viktig ivaretas, det kan monteres inn en avfukter for kjellere.

Ved endret bruk av rom under terreng må det utføres større tiltak.
For å få en tørr kjeller må boligen dreneres og fuktsikres.
Dette er et betydelig kostbart tiltak og vil komme på et sted rundt 300 000.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

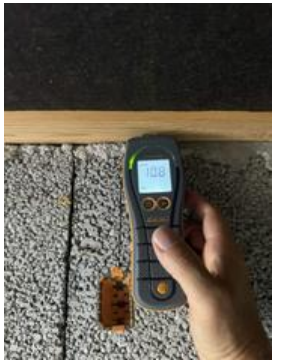
Grunnmur av betong med sparestein som er utvendig malt. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser.
Støpt betongdekke på tilbygg fra 2003 og ringmur av lettklinkerblokker.
Det er registrert mindre sprekker og avvik. Ingen vesentlige skader som indikerer bevegelser i grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.
Generelt fremstår muren som nylig vedlikeholdt og overmalt.

6.3 Krypkjeller





Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under kjøkkenet. Det er adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur. Kryperom har stedlige masser på grunn, grunnmur av lettklinkerblokker og asfaltplater under bjelkelag.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypromm et	
Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

I krypkjeller er det grus på grunn. Ved måling i treverk er det ikke målt vesentlig høy fuktighet.
Kryperom har erfaringsmessig høy skadefrekvens om ikke fuktsikring og lufting er ivaretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kryperommet har godt med lufteventiler i mur, stedvis er disse tette.
Det anbefales å holde lufteluker oppe og etablere rister slik at ikke skadedyr får tilgang til kryperommet.
Følg med på overflater for å avdekke innsig av fukt utenfra.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller

Kjeller er delvis innredet og inneholder gang, vaskerom/bod, treningsrom og boom. Gulver er betong med flis og teppe i overflaten. Begge er hovedsakelig malt mur og det er etablert smartpanel og panel i taket. Vegg mot terreng i eldre vaskerom er innfet, isolasjon er ukjent.

Vaskerom/bod er i dag i bruk for lagring, det er ikke montert vaskemaskin og det er ikke utført våtrom analyse.

Takhøyde i etasjen er cirka 2 m.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Kjelleren oppleves ikke som betydelig fuktig på befaring sdagen men det er tegn på fukt i treverk og i overgang gulv/vegg. Rommene under terreng er svært begrenset ventilert, det er montert elektrisk avtrekksvifte i treningsrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Til opplysning var det tørt vær på befaringsdagen og det var ikke vesentlig innsig av vann gjennom murvegg eller gulv.
Erfaringsmessig vil årstider med mye regn utsette rom under terreng for økt påkjenning av fukt, og innsig av vann ved andre årstider kan ikke utelukkes.

Fungerer til sitt formål. Følg med på mur for symptomer på forverring i fuktinnsig.
Videre bør det sørges for god ventilering for å tørke ut fukt/kondens.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda i 1, og 2. etasje, trapp og terrasse



Veranda i 2. etasje.

Type	Annet

Veranda i 2. etasje av bjelkelag festet på husvegg, fundamentert på drager og stolper av tre. Det er spaltegulv og rekkverk av tre.

Trapp av impregnerte materialer ved inngangspartiet fra 2003.

Terrasse mot nordøst av bjelkelag opplagret på stedlige masser og trapper til terreng. Rekkverk og levegg av tre.

Veranda fra 2010 av betongkonstruksjoner, skifer på gulv og rekkverk av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja



Trapp ved inngangspartiet med punktvis råte i terrassebord.



Terrasse.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Veranda i 2. etasje har normal bruksslitasje på spaltegulv, rekkverk er 0,9 m og har store åpninger.

Trapp ved inngangspartiet har slitasje og punktvis råte i terrasebord.

Terrasse mot øst er merkbart skjev er bygget av egeninnsats. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt og konstruksjon fungerer til sitt formål.

Veranda har ingen store skader eller avvik fungerer til sitt formål. Det er noe pussavflassing på dekkekant.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av lavt rekkverk med store åpninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbedring av påviste forhold.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det er ikke krav om å heve rekkverket til dagens krav, men det skal settes TG2 i følge NS3600.



Terrasse har synlige og merkbare skjevheter.



Veranda.



Rekkverk er lavt og har store åpninger.



6.6 Balkong, terrasse, platting: Uteplass







Det bør stå blomsterpotter i topp av muren som personsikring.

Type	Annet

Uteplass av betongheller på grunn. Trapper i terreng av betongblokker og blomsterbed dandert med elvestein.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

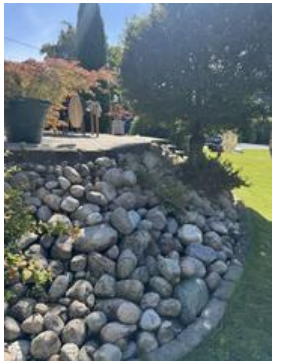
Tomten er opparbeidet med gruset parkering, asfalt i oppkjørsel og uteområder rundt store deler av huset med belegningsstein.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Hele og fungerende uteområder uten betydelige avvik som går utover funksjonen.
Mur av stablete blokker har blomsterpotter som hinder for fall og personskade, det er anbefalt å videreføre denne bruken av personsikring.



6.7 Vinduer og dører: TG2





Beskrivelse

2 kjellervinduer av tre og med 2- lags isolerglass fra cirka 1994.
Ytterdør fra kjeller, malt formpresset tre.

1. etasje:
2 fløyet ytterdør med 2- lags isolerglass. har noe slitasje og lukket trangt.
Vinduer med 2- lags isolerglass fra 1993.
Terassedør fra kjøkken av tre og med 2- lags isolerglass fra 1990 nittitallet.

2. etasje:
2 vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1995 og 2005.
Verandadør av tre med 2- lags isolerglass fra 1995.
Takvindu av tre.

Loft har trevindu med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Ytterdør.



Slitasje på ytterdør, døren tar litt i karm ved lukking.





Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører blitt 20-30 år, over halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.
Ytterdør fra kjeller har noe slitasje men fungerer til sitt formål. Loftsvinduet tar noe i karm med lukking men fungerer til sitt formål.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert behov for større tiltak på befaringsdagen.
Etter oppnådd brukstid (40 år) på vinduer og dører er det påregnelig med utskiftning. Ny eier får selv vurdere behovet og tidspunkt for utskiftning.

6.8 Vinduer og dører: TG1

Beskrivelse	
1 stk vindu av tre fra 2013 i 2. etasje. Terrassedør til veranda i 1. etasje av tre og med 2- lags glass fra 2011.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduet og døren er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik.
Fungerer med dagens tilstand.

6.9 Yttervegger



Stort sett hele og fungerende paneler.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etter tidligere salgspapirer er yttervegger kledd om i perioden 1994-2003. Opprinnelig del av bolig er opplyst til å være etterisolert i 2006.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Enkelte vegger har ikke ventileringsspalte bak paneler, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Det er registrert manglende musesperre på vegger som er ventilert, det er montert musesperre på deler av vegg ved inngangspartiet.



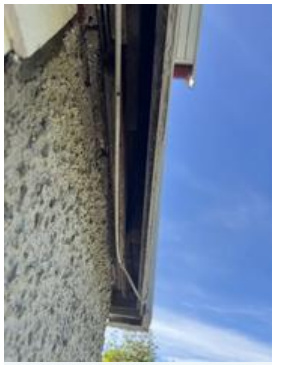
Vegg mot sør med musesperre og mindre avvik på denne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert skader som er i behov for utbedring.
Det anbefales å sørge for tilstrekkelig ventilering på alle vegger med fungerende musesperre, tiltak er for å forhindre skader i fremtiden.



Vegg mot nord som ikke er tilstrekkelig ventilert.



Kledning som er luftet men har ikke montert musesperre.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Konstruksjonen på tilbygg er oppbygd med takstoler, kaldloft med luke i himling og tilkomst via stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

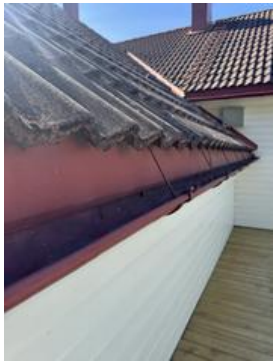
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Ventilering skjer via spalter i gesims, luftgjennomstrømming fremstår som god.
Det er enkelte fuktmerker på takverk og undertak, men ingen målt fukt eller vesentlige tegn til fukt og kondensering.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ingen observerte skader eller vesentlige mangler utover alder og normal slitasje.



6.11 Renner og nedløp





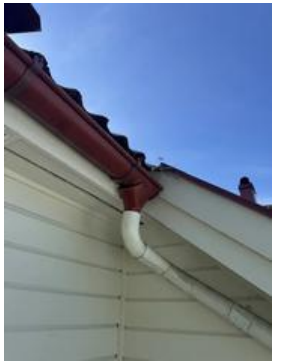
Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Systemet er fra 1994-2006 etter opplysninger i tidligere salgspapirer.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

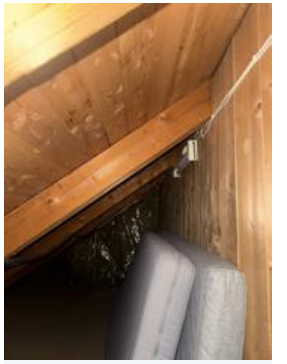
Det ble ikke påvist skader på takrenner og nedløpsrør, men det bemerkes at det var oppholdsvær på befaringsdagen og ikke mulig og avdekke lekkasjer. Erfaringsmessig oppstår lekkasjer i ender og skjøter.
Takvann er koblet på dreneringsrør i terrenget.
Over halve levetiden på takrenner og nedløpsrør er nådd.
TG-2 på grunn av at over halve levetiden er oppbrukt på renner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med en utskiftning, og tiltaket bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.



6.12 Takkonstruksjon



Kneloft.



Skråtak er ikke ventilert.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner, med sperrer og grove tommesbord/rupanel som undertak.
Konstruksjonen er inspisert via kneloft. Det er ikke ventilering av skråtak, men det er ventiler i gavler.

Ved endret bruk av oppholdsrom i underliggende etasjer, kan varm fuktig luft trenge gjennom konstruksjonen og kondensere inne i takverket.
Dette kan forårsake fukt og kondensskader.
Det er spesielt viktig å lufte taket tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Loft og takkonstruksjon bør kontrolleres nærmere. Erfaringsmessig har slike loft noe fukt og kondensproblematikk på grunn av manglende ventilering.
Ventilasjon bør økes, det bør lages ventiler i gavler eller åpnes opp for gjennomlufting via spalter i gesimser og opp i skråtak.
Ved oppussing av innvendige himlinger anbefales det å etablere dampsperre, lekte ned å legge himling.

6.13 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er fra 1994-2006 etter opplysninger i tidligere salgspapirer.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

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

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Etter normal byggeskikk å bedømme er taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein på eldre del. Takstein er synlig slitt i overflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppnå lengst mulig levetid på taktekking bør det gjennomføres korrekt og godt vedlikehold. Gjennomsnittlig levetid for betongtakstein er 50 år.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke montert snøfangere rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres snøfangere etter dagens forskrift. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid er det ikke isolasjon og fuktsperre mot grunn.
Tilbygg har støpt dekke med isolasjon etter byggetider.
Etasjeskiller for 1, og 2. etasje er tradisjonelle trebjelkelag som trolig har isolering etter etableringstid.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskiller har høydeavvik målt på gulv, jeg så ingen tegn på at dette har skjedd nylig, og skjevhetene kan komme av eldre setninger. Videre er det registrert stedvis knirk.

Det er ved enkel nivellering i 1. etasje påvist ca. 15mm over 2m i stuen, over hele rommet er det målt ca. 20mm i nivåforskjeller. På loftstue i 2. etasje er det målt ca. 30mm over 2m og ca. 40mm over hele rommet i nivåforskjell.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak, etasjeskiller og gulv fungerer tross skjevheter.

Om ønskelig kan bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Årsak til knirk i gulv er ukjent, men kan stamme fra utførelse av gulvoverflate. Slike gulv skal flyte fritt og skal ha avstand til vegger, samt at underlag bør være uten betydelige svanker og kuler.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.16 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Pipa er kledd igjen på side mot gang.

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipe av teglstein. Vedovn er montert i stuen.
Det er feieluke i 2. etasje og sotluke i kjeller. Pipa er helbeslått over tak.
Pipen er kledd igjen på 1 side i 2. etasje, men eier har fremvist rapport fra brann/feievesen som ikke avdekket avvik ved tilsyn.
I følge NS3600 punkt 9: Dersom tilsynsrapport fra brann/feievesen foreligger, vurderes tilstanden på bakgrunn av denne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.17 Kjøkken







Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Gulver er av parkett, vegger av panelplater med flis over kjøkkenbenk. Himling er av smartpanel.

Innredning fra Novaflex montert i 2006. Profilerte fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum av kompositt med ett-greps batteri. Opplegg for frittstående kjøleskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er ikke lagt opp til komfyrvakt eller vannstoppersystem.
Til opplysning var montering av lekkasjevakt og komfyrvakt ikke et krav ved etableringsår.
Dette bør allikevel monteres for god sikkerhet ved å forhindre brann og vannlekkasjer.

Innredningen har normal slitasje og bruksmerker.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er tilbyggstegninger fra 2003 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.
Plantegning av 2. etasje er fra 1995.

- Kjeller har ingen plantegning, eventuelle ulovligheter er ikke kontrollert.
- 1. etasje: Det er etablert garderobe og dør til kjøkken er blendet.
- 2. etasje stemmer med dagens bruk.-

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det ligger ferdigattest for tilbygg i kommunepakken, denne er datert 27.02.2013.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

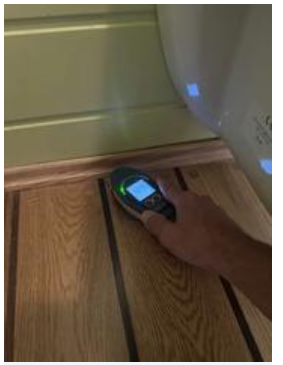


Toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom i 1. etasje med parkett på gulv, panelplater på vegger og smartpanel i himling.
Det er veggmontert toalett med skjult sisterne, servant med innredning og panelovn på veggen.
Rommet har mekanisk ventilering og ingen tilluft under dørblad.



Skult sisterne uten lekkasjesikring, men ingen påviste skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skult sisterne er montert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.
Ved en vannlekkasje vil omliggende konstruksjon bli skadet. Det er anbefalt å bytte ut sisterne med nyere type som har tilfredsstillende lekkasjesikring, eller montere vannstoppersystem på toalettrom.

Det anbefales å etablere tilluft til rommet.



Det er tett dørterskel, rommet mangler tilluft.

6.20 Trapp



Trapp til 2. etasje.



Trapp til kjeller.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappeløp mellom 1. etasje og 2. etasje. Trapp av tre med rekkverk på 1 side. Rekkverket er lavt og har store åpninger. Det mangler håndrekke på vegg.

Enkel trapp av tre ned til kjeller, med lukkede opptrinn og lavt rekkverk på en side med store åpninger.
Det mangler håndrekke på vegg.

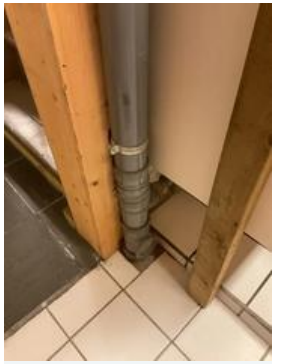
Trappene er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.

Etter dagens forskrift skal innvendige trapper har 0,9m høyt rekkverk. Det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.
I trappeløp skal det monteres håndrekke på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet.
Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

6.21 Avløpsrør



Synlige avløpsrør ser ut til å være fra 1990 tallet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, alder og tilstand på stikkledning er ukjent.

Avløpsrør av plast fra ca 1990 tallet. Stakeluke er plassert i kjeller og det er lufting av systemet over tak.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

6.22 Vannledninger



Vanninntak av plast med stoppekran.

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom. Takstmann har ingen oversikt over arbeidene utover dette.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Hovedsakelig eldre kobberrør, samt noe nyere plast.



Oppsummering av vannledninger	TG-2

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, alder og tilstand på stikkledning er ukjent.
Vannrør er av kobber med noe plast.
Det er lagt opp nyere inntak av hovedvann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i rom for å unngå kondens.

6.23 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er synlig utført arbeider av tidligere eier og det er nyere sikringsskap.
Undertegnede har ingen dokumentasjon eller oversikt over utførte arbeider.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

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

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje og har innmat med automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

Annlegget er oppgradert og virker fungerende, det er ikke gitt opplysninger på vesentlige mangler. Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon av alle oppgraderinger.

Det ligger følgende samsvarserklæringer i boligmappa:
- Montering av elbil lader i 2021.
- Feilsøking i 2022.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

6.24 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe har ukjent alder, men er av eldre type.	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe er montert med innedel i stuel. Varmepumpe har ukjent årstall men er av eldre type. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år, over halvparten av brukstid er oppnådd og det gis TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

6.25 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
Ca 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank montert på bod i kjeller uten sluk eller lekkasjesikring.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2004.
Tankens strømforsyning er koblet med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres vannstoppersystem eller sluk i rommet til varmtvannstank.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på de fleste oppholdsrom.
Et soverom har ikke klaffventil eller spalter i vindu for ventilering.
Kun åpning av vindu for ventilering av oppholdsrom gir etter krav i NS3600 TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

6.27 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet etter opplysninger i tidligere salgspapirer fra 2003 og er utført av fagfolk.	
Gulvet har varmekabler og flis i overflaten, vegger er flislagte og det er panel med monterte downlights i taket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Gulvet har begrenset fallforhold.





Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er målt med strekklaser og fall mot sluk er ca 10mm, oppkant ved dørterskel er kun av fuget tre og kan ikke garanteres å være vanntett.
Utover dette har overflater normal slitasje etter over 20 år, det er riss i flisfuger og sprekker i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet er i behov for en fremtidig rehabilitering, i mellomtiden kan det monteres inn dusjkabinett for å skåne overflater for direkte vann påkjenning og for å sørge for kontrollert avrenning via sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Trolig smøremembran fra etableringsår med synlig membran i sluk. Ingen negative observasjoner med tettesjiktet. Gjennomsnittlig brukstid er 20 år, badet er blitt 22 år og dette bør tas i betraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er påregnelig med en rehabilitering ettersom badet har oppbrukt sin gjennomsnittlig brukstid. Tiltaket er anbefalt for å forhindre eventuelle skader i fremtiden.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med dusjnisje og innfellbar glassdør, det er dobbel servant på innredning og vegghengt toalett med skjult sisterne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Riss og små sprekker i flisfuger.



Ingen åpning fra skjult sisterne.



Detr er membran under klemring.



Det er ikke avdekket fukt i vegg mot våtsone.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Innredning fungerer med dagens tilstand, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av hva som vil skje ved en eventuell lekkasje fra skjult sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig ventilering med tilstrekkelig spalte under dørblad for tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte for å for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Vaskerom





Belegget er klemt i sluk.



Rørføring i gul er ikke tilstrekkelig tettet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet i 1. etasje er etter opplysningar i tidligere salgspapirer fra 2006. Gulvet er av plater med belegg i overflaten, vegger er av panelplater og det er panel i taket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Overflater har ikke vesentlig avvik utover bruksmerker og aldersslitasje. Det registreres noe knirk i gulvflate. Gulvet er relativt flatt men har gode oppkanter på vegger og dørterskel, for øvrig er ikke belegg trukket opp på rørføring i gulv under innredning, og fallforhold er ikke tilfredsstillende.	
Anbefalte tiltak overflater	
Som et vaskerom med begrenset vannsøl fungerer rommet i daglig bruk. Ved en vannlekkasje kan vann renne under belegg ved utettheter i rørføring og skade omliggende konstruksjon.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja



Det er ikke avdekket fuktskader rundt sluk.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Gulvbelegget har ikke påviste skader utover nevnte avvik ved rørføring under servantskap. Belegget er klemt i sluk. For øvrig har belegg oppnådd en alder hvor utskiftning er påregnelig.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rommet fungerer i dag fordi vann fra vaskemaskin og vask går rett i avløpsrør. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk/avløp. På grunn av alder og påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at tettesjikt, gjennomføringer, sluklåsningen eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade. Ny eier bør påregne å renovere våtrommet på sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet har innredning med benkeskap og benkeplate med utslagskum av stål, det er opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen skader eller vesentlige avvik.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom mindre spalte ved flat terskel.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke aktuelt da vaskerommet ikke har vanninnstallasjon med betydelig vannsøl. Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige overflater uten å avdekke unormal fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Entré har gulv med skiferflis over varmekabel, soverom og stuer har parkettgulv.
Vegger er hovedsakelig av malte panelplater. Himlinger er av beiset panel med downlights i entré.

Innerdører er av lette fyllingsdører med profilerte speil.

2. etasje:
Gulver er av laminat, vegger er hovedsakelig av malte panelplater og himling er av beiset panel.

Innerdører er av malte furudører med profilerte speil.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater fremstår som hele og er uten nevneverdige avvik.

Eier har selv pusset opp overflater med nymalte vegger i 2020.

De fleste innerdører går greit i karm, enkelte innerdører har behov for justering da dørblad tar i terskel.

6.30 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Oppsummering av øvrig TG-2

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

6.31 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel.
Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert en leddport i metall med portåpner.
Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og fungerer til sitt formål. Vegger er delvis isolert.
Det er registrert manglende gesimsbord på store deler av gesims.

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aagaard, Cato Johansen	9578-5999-4-1526934	2025-09-09 08:07:47
Rusdal, Tina Elise	9578-5999-4-1753520	2025-09-09 07:58:42

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
9. sep. 2025

Oppdragsnummer
24-0146/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Berglivegen 11, 3712 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Tina Elise Rusdal, Cato Johansen Aagaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3342413
Forsikret i: IF (superforsikring)

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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: Skiftet terrassebord på terrasse og trapper bak hus ved kjøkken 2025. Delvis isolert garasje 2024

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kabel til EL bil oppført 2021 av OneCo elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Feilsøk 2021 og 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OneCo as Avd Sandnes. El bil lader er oppsatt på husvegg nær garasje slik at ladekabel rekker inn i garasje

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Eventuell kommentar: Kommunalt tilkoblet

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Eventuell kommentar: Har ikke utleie, ikke utført

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid, kontroll av brann og redning våren 2025

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

Beskriv: Noe fuktutslag i kjeller

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

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

Beskriv: Jordfeil på kurs til garasje, vaskerom, kjeller. Utført av Electro 4, 2021 og 2022

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eiertid, varmepumpe service vår 2025

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst fra forrige eier fra 2019

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten fra 2019

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bod bak kjøkken står på naboens eiendom. Ifølge nabo er dette ikke noe problem da denne delen av eiendommen ikke brukes.

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: 24-0146/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rusdal, Tina Elise	**2025-09-09**	**Aagaard, Cato Johansen**	**2025-09-09**

Identifikasjon

bankID Rusdal, Tina Elise

Identifikasjon

bankID Aagaard, Cato Johansen

Signicat

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

Skien kommune	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Berglivegen 11 3712 SKIEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpStøyGrense
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Gang- og sykkelveg
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Bevaring naturmiljø
- Rød sone iht T-1442
- Forretninger - Nåværende
- Eiendomsteig
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Gul sone iht T-1442
- Veg - Nåværende



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**69**	**63**	**0**	**0**	Berglivegen 11, 3712 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1003.1m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1003.1m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1003.1m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Ja

KOMMENTARFELT:

Ny kulturminnevernplan - se link http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-kulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Det tas forbehold om feil og mangler.

Berglivegen 11

Skoler

Buer skole (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Enggrav skole (1-10 kl.) 16 elever, 3 klasser	14 min 1.2 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.... 299 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	5 min 2.3 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	8 min 4.2 km

Sport

Menstadhallen - flerbrukshall	4 min
Menstad skole - balløkke, kuns...	4 min
Pro Gym Grenland	5 min
SATS Express Porsgrunn	7 min

Offentlig transport

Menstad Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

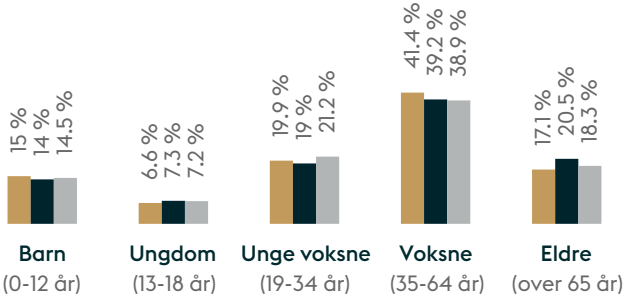
Barnehager

Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Bøle Solkollen barnehage (1-5 ... 33 barn	13 min 1.1 km
Enggrav skole og barnehage (5-... 3 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

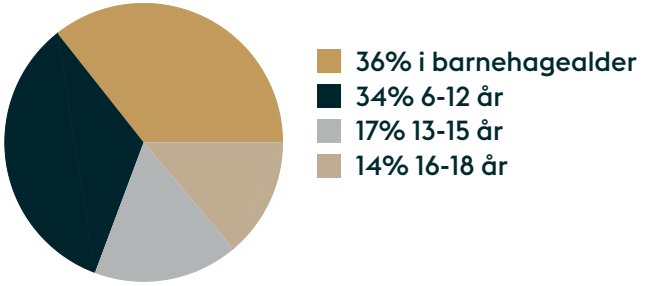
Rema 1000 Menstad	5 min
Spar Borgestad	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Borgestad	1 240	538
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



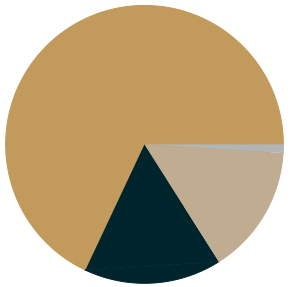
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Menstad	5 min
Spar Borgestad	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



- 68% enebolig
- 16% rekkehus
- 1% blokk
- 15% annet



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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.

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

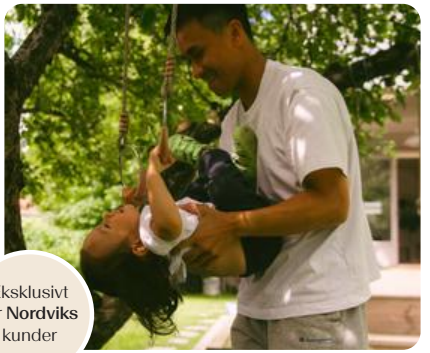
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 24-0146/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Berglivegen 11 3712 SKIEN

Betegnelse: Gnr 69, bnr 63 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no