NORDVIK

Holtet 20

3 soverom | 104 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

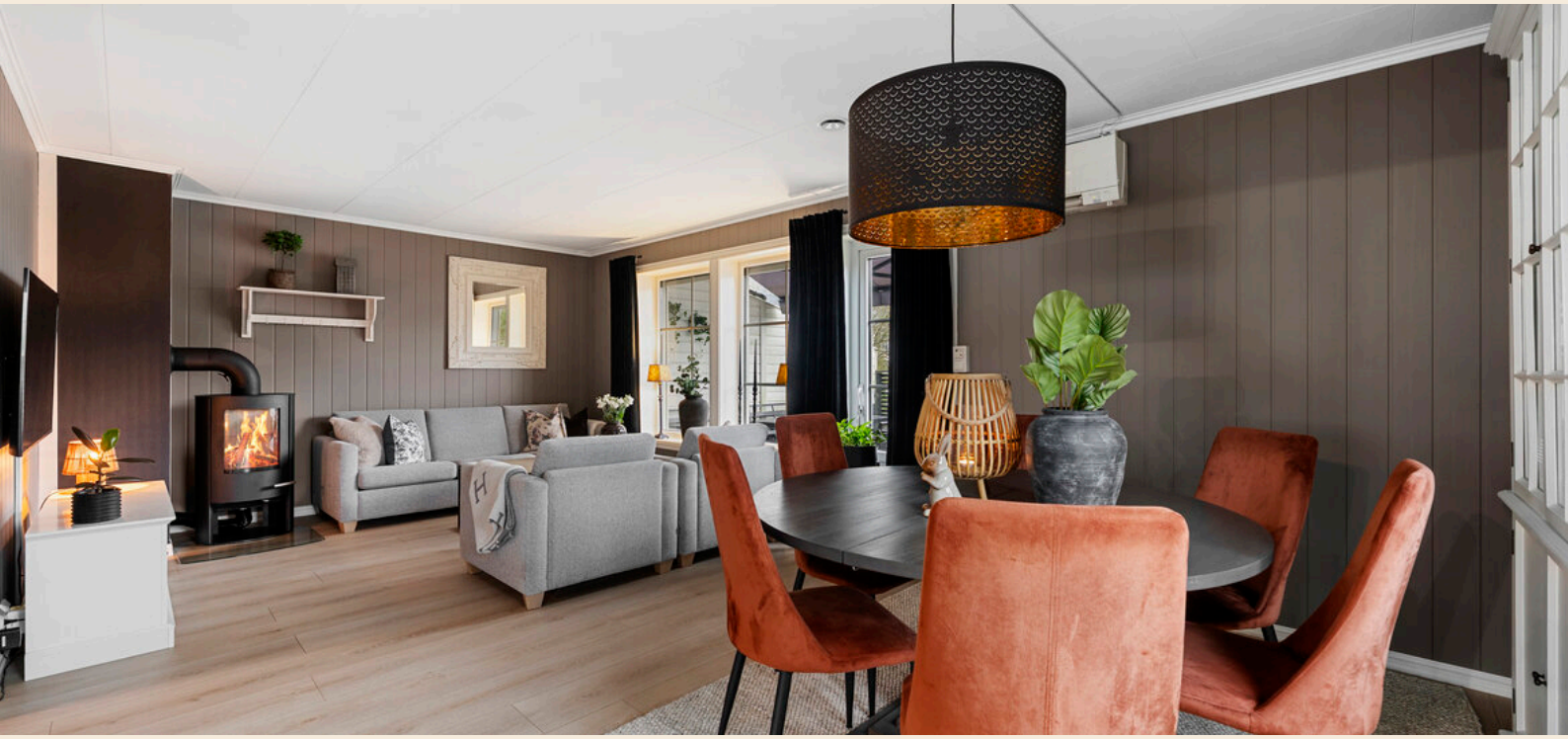
Holtet 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
30	Om boligen
39	Egenerklæringsskjema
46	Vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.03.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende halvpart av tomannsbolig i barnevennlig område! 3 soverom og nyere baderom - solrik veranda mot vest

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**94 840,-**
Totalpris	**3 844 840,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/ Jonas Pettersen har gleden av å presentere Holtet 20!

Denne flotte boligen ble oppført i 2014 og strekker seg over to etasjer med gode løsninger i hver etasje.

Flott og velholdt halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Sentralt beliggende i mellom Skien og Porsgrunn sentrum
Tilbaketrukket beliggenhet i blindvei uten gjennomgangstrafikk
Skjermet, vestvendt terrasse med meget gode solforhold
Flott, nyere kjøkken med meget god arbeids- og oppbevaringsplass
3 gode soverom i boligens 2. etasje
Nytt bad i 2025!
Praktisk vaskerom og utvendig bod
Gode parkeringsmuligheter på biloppstillingsplass

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm






















































PASSION
There are some people who live in a dream world. And there are some who face reality; and then there are those who turn one into the other.





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0052/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holtet 20, 3737 SKIEN
Gnr 223, bnr 868, snr 2 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Merethe Holla

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
94 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 844 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 864 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).

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

TBA er areal er terrasse som er delvis overbygget med takutstikk mot vest, og delvis overbygget tram foran ingangsdør.

Innhold
1. etasje: Entré, toalettrom/vaskerom, hall, stue, spisestue og kjøkken.
2. etasje: Trapperom/gang, 3 soverom og baderom.

Standard
Innbydende og delikat tomannsbolig med gjennomgående god standard og tidløse farge- og materialvalg. Boligen fremstår moderne med malte flater i nøytrale fargetoner på vegger og himlinger. Flislagte baderom med elektriske varmekabler i gulv gir både komfort og et stilrent uttrykk.

Velkommen inn i en romslig entré med gode oppbevaringsmuligheter. Fra entréen har du tilgang til praktisk gjestetoalett på venstre side. Videre finner du trapp til boligens andre etasje, mens kjøkken og stue åpner seg rett frem.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning som gir en lys og luftig romfølelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda med plass til ønsket sittegruppe – perfekt for hyggelige stunder utendørs.

Kjøkkenet har en tidløs og stilren innredning med hvite fronter og laminert benkeplate. Her er det godt med oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

I tilknytning til gangen finner du et praktisk WC-rom med toalett, baderomsinnredning med hel servant og skuffer, samt speil med integrert belysning. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boligens andre etasje består av tre soverom og ett baderom Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom II har også plass til dobbeltseng og garderobe. Soverom III er i dag benyttet som garderoberom og bodrom.

Badet i andre etasje er helfliset og har elektriske varmekabler i gulv. Her finner du et romslig dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning med hel servant, dype skuffer og speil med integrert belysning.

Parkering
Parkering i gruset gårdsplass.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Badet ble totalrenovert høst 2020. Recover hadde jobben via Tryg Forsikring.
- Byttet terrasse for et par år siden.
- Satt inn vedovn av faglært i 2022

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Flott halvpart av tomannsbolig med gjennomgående moderne standard. Boligen har en åpen og romslig planløsning. Avvik som spesielt må følges opp gjelder forhold vedrørende vann og konstruksjoner, som kan bli utsatt for fukt. Se nærmere beskrivelse under «konstruksjoner». Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens forskriftskrav, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad, entre og vaskerom
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig:
Taktekking av betongstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og renner er av pulverlakkert stål i sort farge fra byggeåret. Skorstein er heltekket med blikk. Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med minimum 200 mm. mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre. Ytterveggene er godt luftet. Taket er oppført med prefabrikkerte A-takstoler og har en halvvalmet takform. Taket er luftet via utvendige spaltede gesimskasse. Vinduer er av PVC, vinduene har 2-lags glass. Lite soverom mot vest har takvindu som lyskilde. Malt ytterdør av tre, felt med 2-lags glass og elektronisk kodelås. Terrassedør av PVC med ca. 60 % 2-lags glass. Delvis overbygget tram/platting foran og i tilknytning til inngangsdør. Terrasse mot vest med adkomst fra

terrassedør i stue. Terrassen er delvis overbygget, hvor takflaten er trukket noe lengre ut. Terrassen er fundamentert mot grunnmur over søylepunkter. Bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke og terrassebord som gulv. Rekkverk på to sider.

Innvendig:
Gulv: Alle gulv har nyere laminat, unntatt våtrom og entré, som har fliser. Elektrisk gulvvarme på våtrom i 1. og 2. etasje, samt i entré.
Vegger: Alle vegger har malte trefiberplater (MDF), veggene på bad med fliser.
Himling (innvendig tak): Alle tak har takess himlingsplater.

Toalettrom/teknisk rom i 1. etasje og baderom i 2. etasje, har malt panel. Badet har innfelte downlights.
Elementpipe med innvendig røykrør av stål. Sotluke er montert i 1. etasje ved siden av ildstedet. Montert vedovn med dør av glass.
Innvendig, malt, åpen trapp. Innvendig fyllingsdører fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - Takvindu
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom/teknisk rom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe
- Vedovn

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 075,-pr. 2026

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

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

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

tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 868 939,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 475 754,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av TV og internett fra Altibox.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 2 boligseksjoner. Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold og andre fellesutgifter av eiendommens fordeles etter sameiebrøken.

Sameiet skal ikke ha styre men fordeler jobbene seg imellom. Alt uteareal er ifølge seksjoneringsloven definert som fellesareal.

Eiendommen er seksjonert og sameiet er underlagt reglene i eierseksjonsloven. Etter eierseksjonsloven skal sameiet blant annet ha vedtekter, det skal velges et styre og avholdes årlige årsmøter i sameiet. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har lykkes å få tak i vedtekter for sameiet, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at det er valgt et styre eller avholdt årsmøter i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Sameiets forsikring
Forsikringsselskap: tryg
Polisenr. Polise/avtale-nummer: 6872271

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 651 kvm (Eiertomt)
Uteområdet et pent opparbeidet med felles gruset innkjørsel og gårdsplass. Eiendommen er ellers opparbeidet med hageområde og er beplantet med tujahekk i tomtegrenser. Solrik veranda med levegg som skjermer mot nabo.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum kjører man over Porsgrunnsbrua mot "Vessia". Følg veien og ta til høyre i første rundkjøring, deretter til venstre i neste rundkjøring. Ta deretter inn første vei til venstre og inn på Nybergåsen Nord. Ta første gate inn til høyre på Holtet. Følg gaten og du får boligen på høyre side i enden av gaten.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på 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
Denne eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Nybergåsen i Skien kommune, i kort avstand fra Porsgrunn sentrum.

Boligen ligger i gangavstand til Klyveskogen, Vestsiden og Kongerød barnehage, samt Klyve barneskole og Kongerød ungdomsskole. Det er gangavstand til flere dagligvarebutikker som Coop Extra Klyve og Meny GS senteret.

Det er flere aktivitetstilbud som blant annet Klyve idrettsforening og Pors. Kort vei til Porsgrunn sentrum med alle byens fasiliteter. Gode bussforbindelser i nærheten. Flotte turområder i nærområdet med bla. Kverndammen, Porsløypa, Piggen og Kjerkåsen.

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Nedre Frydenlund (Linje M3, M3N) - 0.6 km

Tog:
Porsgrunn stasjon (Linje RE11, RX11, R55)

Fly:
Sandefjord lufthavn Torp - ca. 40 min. med bil

Skoler og barnehager
Barnehager:
Vestsiden barnehage (1-5 år)- 0.7 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år)- 0.7 km
Kongerød barnehage (1-5 år)- 1 km

Skoler:
Klyve skole (1-7 kl.) - 0.9 km
Kongerød ungdomsskole (8-10. klasse) - 1.1 km
Porsgrunn videregående skole - 4.2 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 20.05.2015.

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

Deler av det ene soverommet er opprinnelig klesbod på opprinnelige byggetegninger. Det er søknads pliktig å endre bruk fra tilleggsdel til hoveddel.

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 tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Nybergåsen, begrenset av Klyvenv. -Nybergnv. - Boliger Kvarndammen og Klyve IV." og "Reguleringsplan for Nybergåsen, begrenset av Klyvenv. -Nybergnv. - Kjørevei Kverndammen og Klyve IV", datert 03.11.1976.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingskrav og funksjonskrav, datert 02.05.2024.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Bestemmelse om eventuell realisering av sti og vendehammer
Tinglyst 30.06.2014 - Dokumentnr: 537411
Det ligger en reguleringsplan med rettighet til bruk av sti over eiendommen gnr. 223 bnr. 710 og regulert vendehammer. Stien finnes ikke den dag idag, da den ikke er realisert. Vendehammer er heller ikke realisert.
Rettighetshaver: Kommunen

Seksjonering
Tinglyst 18.08.2014 -Dokumentnr: 684913
Opprettet 2 seksjoner til boligformål. Denne seksjonen har seksjonsnummer 2 og sameiebrøk 1/2.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr.223 bnr.868 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Eiendommen er seksjonert og sameiet er underlagt reglene i eierseksjonsloven. Etter eierseksjonsloven skal sameiet blant annet ha vedtekter, det skal velges et styre og avholdes årlige årsmøter i sameiet. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har lykkes å få tak i vedtekter for sameiet, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at det er valgt et styre eller avholdt årsmøter i sameiet.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som

hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 690,-

Samlet skal selger betale kr. 122 340,- 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 4. juni 2026

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Megler 2
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Merethe Holla	9578-5997-4-229	2026-02-26 09:21:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
24-0052/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holtet 20, 3737 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Merethe Holla

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. september 2016

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: 6872271
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert høst 2020. Recover hadde jobben via Tryg Forsikring.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert høst 2020. Recover hadde jobben via Tryg Forsikring

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, via Tryg forsikring

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet terrasse for et par år siden. Satt inn vedovn av faglært i 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Badet ble totalrenovert høst 2020. Recover hadde jobben via Tryg Forsikring

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 24-0052/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Merethe Holla	**2026-02-26**

Identifikasjon

Merethe Holla

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Holtet 20 , 3737 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 223, bnr. 868, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1144 **Eiendomsverdi ref nr:** HH1676

Foretak: Honesta Takst AS **Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

B

ENERGIMERKE

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Flott halvpart av tomannsbolig med gjennomgående moderne standard. Boligen har en åpen og romslig planløsning. Avvik som spesielt må følges opp gjelder forhold vedrørende vann og konstruksjoner, som kan bli utsatt for fukt. Se nærmere beskrivelse under «konstruksjoner».
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens forskriftskrav, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad, entre og vaskerom
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og renner er av pulverlakkert stål i sort farge fra byggeåret. Skorstein er heltekket med blikk.
Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med minimum 200 mm. mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre. Ytterveggene er godt luftet.
Taket er oppført med prefabrikkerte A-takstoler og har en halvvalmet takform. Taket er luftet via utvendige spaltede gesimskasse.
Vinduer er av PVC, vinduene har 2-lags glass. Lite soverom mot vest har takvindu som lyskilde.
Malt ytterdør av tre, felt med 2-lags glass og elektronisk kodelås.
Terrassedør av PVC med ca. 60 % 2-lags glass.
Delvis overbygget tram/platting foran og i tilknytning til inngangsdør.
Terrasse mot vest med adkomst fra terrassedør i stue. Terrassen er delvis overbygget, hvor takflaten er trukket noe lengre ut.
Terrassen er fundamentert mot grunnmur over søylepunkter.
Bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke og terrassebord som gulv. Rekkverk på to sider.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Alle gulv har nyere laminat, unntatt våtrom og entré, som har fliser. Elektrisk gulvvarme på våtrom i 1. og 2. etasje, samt i entré.
Vegger: Alle vegger har malte trefiberplater (MDF), veggene på bad med fliser.
Himling (innvendig tak): Alle tak har takess himlingsplater.
Toalettrom/teknisk rom i 1. etasje og baderom i 2. etasje, har malt panel. Badet har innfelte downlights.
Elementpipe med innvendig røykrør av stål. Sotluke er montert i 1. etasje ved siden av ildstedet. Montert vedovn med dør av glass.
Innvendig, malt, åpen trapp.
Innvendig fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er rehabelitert i 2020 av Recover via trygg forsikring. Det foreligger ingen dokumentasjon utover rehabeliterings alder. Det er ikke krav om uavhengig kontroll på rehabilitering av eksisterende bad under visse forutsetninger.

- Baderom med fliser på vegg, 60x60 cm. Himling med malt panel og innfelte downlights.
- Baderomsgulv. fliser på gulvet, 60x60 cm, og elektrisk gulvvarme. Fallet fra dør til slukrist i dusjnisje er målt til 29 mm.
- Det registreres membran bak gjennomføringer i vegg. Nyere design sluk ved vegg av stål og plast, det registreres slukmansjett klemt under klemring.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med enkel glassvegg på en side, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, det er registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor alle overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom og teknisk rom:
Toalettrom/teknisk rom med fliser (20x20 cm) og elektrisk gulvvarme. Vegger med malte panelplater (MDF), himling av malt trepanel. Toalettrommet fungerer også som teknisk rom, og er utstyrt med balansert ventilasjons aggregat, varmtvannstank, rørfordelerskap for varmt og kaldt vann, samt opplegg for vaskemaskin.
Toalettrom/teknisk rom, har ikke sluk i gulvet.
Det er godt avtrekk via det balanserte ventilasjonssystemet.
Toalettrommet/teknisk rom er innredet med benkeskap, nedfelt servant med enhåndsbetjening av vann og frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (rør-i-rør-system) med fordelerskap plassert på toalett/teknisk rom. Stoppekran er plassert i fordelerskapet.
Avløpsrør av plast. God avrenning av avløpsvannet ble observert.
Boligen har balansert ventilasjonssystem, som gir god luftkvalitet og effektiv ventilering av rommene.
Varmepumpe plassert i stue. Varmepumpe fra MITSUBISHI.
Varmtvannsbereder plassert på toalettrom/teknisk rom. Berederen har et volum på ca. 200 liter.
230V sikringsskap plassert i entré, med automatsikringer. Kursfortegnelse og antall sikringer stemmer overens.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent, men mye tyder på at den består av fjell. Det registreres pukk/stein langs grunnmur.
Drenering og fuktsikring av ringmur med plate på mark er ikke vanlig. Overflatevann blir drenert ned i grunn.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fundamenteringen består av isolerte ringmurselementer, normalt etablert direkte på tynn støp av betong, eller komprimerte løsmasser av pukk og singel.
Tomteforhold og grunnforhold tilsier at boligen er sikret mot overflatevann.
Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

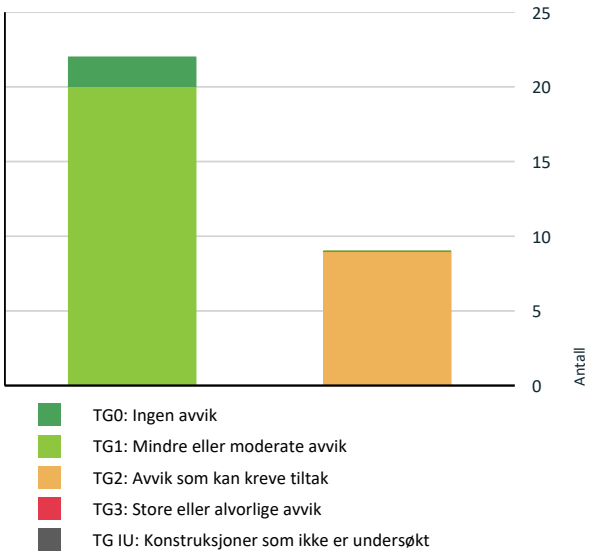
Tomannsbolig

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

Ferdigattest er fremlagt 20.05.2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Svertesoppen og algevekstene er observert på utvendig panel og vindskier.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert svertesopp og noe mugg i undertaket. Tiltak for utbedring må påregnes.

Det ble målt fuktverdier i undertaket til mellom 18,9 og 19,5 % relativ fuktighet i trefibrene. Trefibrenes maksimale opptak før metning er ca. 26 %.

Utvendig > Vinduer - Takvindu Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen merker i de innvendige foringene, årsaken til dette er ukjent.
Utvendig vedlikehold av pakninger og beslag må gjennomføres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue/spisestue, ble det registrert et høydeavvik på ca.24 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.
2. etasje:
Ved enkel nivellering av lite soverom mot vest, ble det registrert et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, og ca. 9 mm. over 2 meter.
Soverom mot nord, ble det registrert et høydeavvik på ca. 19 mm. over hele rommet, og ca.14 mm. over 2 meter.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren mellom entré og trappehall slår noe i karmen.
Terskler i 2. etasje inn til soverommene må justeres eller festes, slik at de ikke subber mot dørbladet ved åpning og lukking.
Karmlisten på ett av soverommene i 2. etasje, må byttes på grunn av skade.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Luftingen av avløpet er avsluttet på kaldloftet, noe som ikke anses som tilfredsstillende utførelse i henhold til gjeldende krav. Dette kan medføre risiko for redusert funksjon og luktproblemer i avløpssystemet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere, og som har en effekt på 1500 W eller mer, skal ha direkte/fast strømtilkobling i henhold til gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom/teknisk rom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Rommet med tekniske installasjoner for vann har ikke synlig sluk. Det anbefales å etablere alternativ teknisk sikring mot eventuelle lekkasjer, for eksempel lekkasjestopper eller annen egnet løsning.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Etter dagens krav er vindu med organisk materiale plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj eller dusj hindring (byggeforskrift §13-15), og ut på hver side for denne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen/leiligheten ble utført 08.08.2016 og er gyldig til 08.08.2026. Ved endringer eller gjennomførte tiltak med energi-reduserendeeffekt kan rapporten oppdateres på Enova sine sider. Denne rapporten er signert tidligere eier.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og takvindu, da medbrakt stige var litt for kort til sikker adkomst tak. Da taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner er av pulverlakkert stål i sort farge fra byggeåret.
Skorstein er heltekket med blikk.
Normal brukstid for takrenner og nedløp av pulverlakkert stål er 25–35 år.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med minimum 200 mm. mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre, festet med klemlekter. Ytterveggene er godt luftet, noe som bidrar til å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader. Det er registrert bruk av musetetting i stål ved luftespaltene, noe som vurderes som en positiv detalj med hensyn til skadedyrssikring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Svertesoppen og algevekstene er observert på utvendig panel og vindskier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vaske og overflatebehandle utvendig panel og vindskier for å fjerne svertesopp og algevekst.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på treverket og økt risiko for råteskader over tid, spesielt på nord- og østvendte fasader.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført med prefabrikkerte A-takstoler og har en halvvalmet takform. Taket er luftet via utvendige spaltede gesimskasse (gesimskasse er spaltede åpninger, under takutstikk ved yttervegg).

Vurdering av avvik:

• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert svertesopp og noe mugg i undertaket. Tiltak for utbedring må påregnes.

Det ble målt fuktverdier i undertaket til mellom 18,9 og 19,5 % relativ fuktighet i trefibrene. Trefibrenes maksimale opptak før metning er ca. 26 %.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres nærmere undersøkelser av en fagperson for å avdekke årsakene til fuktskjolder, svertesopp og mugg i undertaket.

Avvikene må utbedres, herunder forbedring av lufting i nedre kant av konstruksjonen, samt kontroll og eventuell utbedring av avløpslufting og avtrekk fra badet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen og inneklimaet. Tilkomst på kaldloft kan være utfordrende på grunn av liten romhøyde, noe som kan påvirke omfanget og kostnaden av utbedringene. Se kommentarer og tilstandsgrad bad og avløp.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er av PVC og er derfor godt beskyttet mot ytre påvirkninger. Vinduene har 2-lags glass.





TG 2 Vinduer - Takvindu

Beskrivelse

Lite soverom mot vest har takvindu som lyskilde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen merker i de innvendige foringene, årsaken til dette er ukjent.
Utvendig vedlikehold av pakninger og beslag må gjennomføres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Takvinduet bør følges opp over tid for å avdekke mulig årsak til merkene i de innvendige foringene, da ukjent skadeårsak kan medføre økt risiko for ytterligere skader eller fuktproblemer.
- Overflatene bør vurderes overflatebehandlet ved behov.
- Utvendig vedlikehold med vask/fjerning av mose og alger, på pakninger og beslag bør gjennomføres for å forhindre forringelse og sikre vinduets funksjon over tid.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør av tre, felt med 2-lags glass og elektronisk kodelås. Terrassedør av PVC med ca. 60 % 2-lags glass. Døren er godt beskyttet mot ytre påvirkninger.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget tram/platting foran og i tilknytning til inngangsdør, fundamentert ned mot grunn med impregnert konstruksjonsvirke og gulv av impregnert terrassebord.

Terrasse mot vest med adkomst fra terrassedør i stue og fra bakkenivå, på nordsiden av boligen. Terrassen er delvis overbygget, hvor takflaten er trukket noe lengre ut. Terrassen er fundamentert mot grunnmur over søylepunkter, med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke og terrassebord som gulv. Rekkverk på to sider.
Eier forteller at det ble byttet terrasse for et par år siden (kilde: egenerklæring)

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Alle gulv har nyere laminat, unntatt våtrom og entré, som har fliser. Elektrisk gulvvarme på våtrom i 1. og 2. etasje, samt i entré.
Vegger: Alle vegger har malte trefiberplater (MDF), veggene på bad med fliser.
Himling (innvendig tak): Alle tak har takess himlingsplater. Toalettrom/teknisk rom i 1. etasje og baderom i 2. etasje, har malt panel. Badet har innfelte downlights.

Dørlist på soverom mot nordøst bør byttes.
Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av betong i 1. etasje og bjelkelag som er en del av takkonstruksjonen i 2. etasje.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue/spisestue, ble det registrert et høydeavvik på ca.24 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.
2. etasje:
Ved enkel nivellering av lite soverom mot vest, ble det registrert et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, og ca. 9 mm. over 2 meter.
Soverom mot nord, ble det registrert et høydeavvik på ca. 19 mm. over hele rommet, og ca.14 mm. over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Normale årsaker ved støpt dekke kan være setninger etter oppføring, avretting og tørking av betongen under oppføring.

Høydeforskjellene i 2. etasje følger forholdene fra 1. etasje. Det anbefales å følge med på forholdene, om disse endrer seg over tid eller i sesong for årstid. Dører kan gi en indikasjon om forholdene endres.

Konsekvensen ved å ikke utbedre høydeforskjellene er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke møblering og innredning. Dersom skjevhetene øker over tid, kan det indikere underliggende konstruksjons problemer, som bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med innvendig røykrør av stål. Sotluke er montert i 1. etasje ved siden av ildstedet. Montert vedovn med dør av glass.
Ildsted ble montert i 2022 (kilde: egenerklæring).

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig, malt, åpen trapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig fyllingsdører fra byggeår. Dør mellom entre og trappehall er med glass og har gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Døren mellom entré og trappehall slår noe i karmen.
Terskler i 2. etasje inn til soverommene må justeres eller festes, slik at de ikke subber mot dørbladet ved åpning og lukking.
Karmlisten på ett av soverommene i 2. etasje, må byttes på grunn av skade.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren mellom entré og trappehall bør justeres for å unngå at den slår i karmen. Sikrer normal funksjon og reduserer slitasje.

Terskler i 2. etasje bør justeres eller festes slik at de ikke subber mot dørbladet ved åpning og lukking, for å forhindre unødvendig slitasje og sikre god brukervennlighet.

Det anbefales generelt å benytte flate terskler til rom, for å sikre god luftsirkulasjon og ivareta funksjonen til balansert ventilasjon.







Skade på karmlist til ett av soverommene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i 2020 av Recover via trygg forsikring. (kilde: egenerklæring) Det foreligger ingen dokumentasjon utover rehabiliterings alder.
Det er ikke krav om uavhengig kontroll på rehabilitering av eksisterende bad under visse forutsetninger.

- Baderom med fliser på vegg, 60x60 cm. Himling med malt panel og innfelte downlights.
- Baderomsgulv. fliser på gulvet, 60x60 cm, og elektrisk gulvvarme. Fallet fra dør til slukrist i dusjnisje er målt til 29 mm.
- Det registreres membran bak gjennomføringer i vegg. Nyere design sluk ved vegg av stål og plast, det registreres slukmansjett klemt under klemring.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med enkel glassvegg på en side, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, det er registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderom med fliser på vegg, 60x60 cm. Himling med malt panel og innfelte downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Etter dagens krav er vindu med organisk materiale plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj eller dusj hindring (byggeforskrift §13-15), og ut på hver side for denne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lister og foringer bør overflatebehandles med maling egnet for våtrom for å beskytte mot fuktpåvirkning, og nedbrytning av materialet.
Det anbefales å etablere et tett sjikt inn til vinduet og eventuelt flislegge foringen med fall mot gulv, for å redusere risikoen for vanninntrengning og skader på organiske materialer.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vindu og omkringliggende konstruksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har fliser på gulvet, 60x60 cm, og elektrisk gulvvarme. Fallet fra dør til nedsenket dusjnisje er 9 mm. Nedsenket område med ensidig fall varierer fra 11 til 29 mm. Total høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og slukrist er 29 mm. Høyde på topp membran ved terskel er 30 mm.

Lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det registreres membran bak gjennomføringer i vegg
Nyere design sluk ved vegg av stål og plast, det registreres slukmansjett klemt under klemring. Det foreligger ingen annen beskrivelse en det som er opplyst fra selger i egenerklæring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



Slukmansjett blir registrert under klemring.



Membran og mansjett rundt gjennomføringer i vegg blir registrert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med enkel glassvegg på en side, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på yttervegg er funksjonstestet med papir og fungerte som tiltenkt. Montert i juni 2026.
Det er spalte under dør som sikrer god tilførsel av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Boligen har balansert ventilasjon, men dette er ikke tilkoblet badet i 2. etasje.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier







2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor alle overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved stekesone og vask (vasken er montert foran vindu). Vann må derfor brukes med forsiktighet.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.



Fuktsøk på gulv ved instalasjoner med vann og fare for lekasjer.



Rør i benkeskap kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom og teknisk rom:
Toalettrom/teknisk rom med fliser (20x20 cm) og elektrisk gulvvarme. Vegger med malte panelplater (MDF), himling av malt trepanel. Toalettrommet fungerer også som teknisk rom, og er utstyrt med balansert ventilasjons aggregat, varmtvannstank, rørfordelerskap for varmt og kaldt vann, samt opplegg for vaskemaskin.
Toalettrom/teknisk rom, har ikke sluk i gulvet.
Det er godt avtrekk via det balanserte ventilasjonssystemet, testet med papir. Flat terskel under dør, terskelen er forhøyet med ca. 80 mm. fra topp gulv.
Flat terskel med spalte til dørblad gir god luftsirkulasjon.
Toalettrommet/teknisk rom er innredet med benkeskap, nedfelt servant med enhåndsbetjening av vann og frittstående toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet med tekniske installasjoner for vann har ikke synlig sluk. Det anbefales å etablere alternativ teknisk sikring mot eventuelle lekkasjer, for eksempel lekkasjestopper eller annen egnet løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere et eksternt vannstoppesystem på rom med vanninstallasjoner som varmtvannsbereder og vannfordelerskap. Elektronisk vannstopper med magnetventil på hovedvannet, vil stenge vanntilførselen dersom det registreres fukt på gulvet, og dermed redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjonsdeler.

Rommet har ingen form for membran som er ført opp på vegger bak eventuell sokkelflis, noe som øker risikoen for fuktskader ved lekkasje.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (rør-i-rør-system) med fordelerskap plassert på toalett/teknisk rom. Avrenning til gulv blir registrert. Stoppekran er plassert i fordelerskapet, er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Funksjonstest utført på toalett, teknisk rom og kjøkken. God avrenning av avløpsvannet ble observert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Luftingen av avløpet er avsluttet på kaldloftet, noe som ikke anses som tilfredsstillende utførelse i henhold til gjeldende krav. Dette kan medføre risiko for redusert funksjon og luktproblemer i avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avløpsrøret for lufting bør føres opp til luftehatt på taket, og røret over isolasjonen mot innvendig himling bør isoleres.

Mangelfull lufting kan føre til luktproblemer og økt kondens/fuktighet på kaldloftet, noe som øker risikoen for svertesopp og mugg i undertaket.

Det anbefales at utbedringen utføres av fagkyndig personell. Forholdene på kaldloftet kan være utfordrende og krever forsiktighet ved arbeid.



Lufting for avløp må føres opp i luftehatt montert på tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonssystem, som gir god luftkvalitet og effektiv ventilering av rommene.
Ventilasjons aggregatet har en forventet brukstid på minst 25 år.
Det anbefales filterbytte inntil to ganger i året (vår og høst).
Aggregatet ble ikke åpnet for sjekk av filter.





Godt avtrekk fra toalettrom/teknisk rom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe plassert i stue. Varmepumpe fra MITSUBISHI.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Ved service kan man avdekke eventuelle problemer tidlig, og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Dersom service ikke utføres ofte nok, er dette en hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressoren ryker.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på toalettrom/teknisk rom. Berederen har et volum på ca. 200 liter og er ikke fast tilkoblet boligens el-nett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere, og som har en effekt på 1500 W eller mer, skal ha direkte/fast strømtilkobling i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift og NS 3600, tabell B, for å redusere risiko for varmegang og brann.
Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av stikkontakt, og økt fare for elektriske feil.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V sikringsskap plassert i entré, med automatsikringer. Kursfortegnelse og antall sikringer stemmer overens.
Målernummer: 02539028

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for - Montering av el-billader 2024 - Elektro Team AS
   Samsvarserklæring for rehabilitering av bad 2. etasje 2020 - Installatør Per Øverland AS
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, men mye tyder på at den består av fjell. Det registreres pukk/stein langs grunnmur.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering og fuktsikring av ringmur med plate på mark er ikke vanlig. Overflatevann blir drenert ned i grunnmasser dersom annet ikke er avtalt. Innvendig gulvnivå ligger over utvendig bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fundamenteringen består av isolerte ringmurselementer, normalt etablert direkte på magring (tynn støp), eller komprimerte løsmasser av pukk og singel. Dette er en vanlig og anerkjent løsning for denne typen bygg.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomteforhold og grunnforhold tilsier at boligen er sikret mot overflatevann.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann- og avløpsledninger utenfor boligen er skjulte konstruksjoner, og tilstanden vurderes opp mot alder.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Tiltak må bestemmes og utføres, etter resultat av en eventuelt radonmåling.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

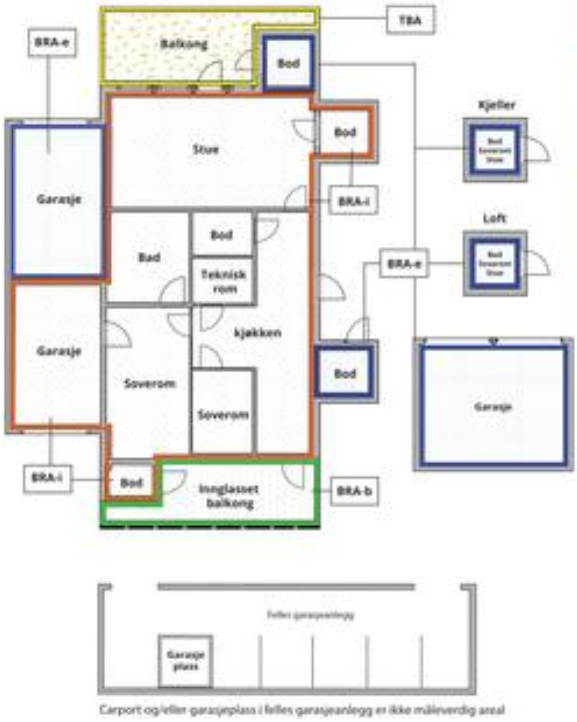
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53			53	40
2. Etasje	51			51	
SUM	**104**				**40**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, toalettrom/teknisk rom, stue/spisestue		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).

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

TBA er areal er terrasse som er delvis overbygget med takutstikk mot vest, og delvis overbygget tram foran ingangsdør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt 20.05.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	223	868		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holtet 20

Hjemmelshaver
Holla Merethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Holtet 20 ligger på Nybergåsen i Skien kommune. Boligen ligger usjenert og trygt til innerst i blindgate. Rolig og etablert område med både nyere og eldre bebyggelse. Nærhet til skole, barnehager, idrettsanlegg, Porsgrunn sentrum, bussforbindelser, trivelige turområder mm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt med nabo. Tomten er internt oppdelt med naturlige parseller. Tujahekk og skillevegg mot nabo. Stor og usjenert terrasse med gode solforhold.
Parkering i felles gruset gårdsplass. På utsiden av inngangspartiet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6872271			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Rapport fra Blikkenslager Lauritzen	31.05.2026		Gjennomgått		Ja
Energirapport	08.08.2016		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Energirapport som blir lagt ved tilstandsrapporten/verditaksten som er hentet fra Enova, utarbeidet av ekstern aktør, eier/tidligere eier, vil ikke takstingeniør stå ansvarlig for.

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet, oppholdsvær muligheter for sol og stigende temperatur fra 0 til 6 grader.

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

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

Hei.

Se rapport fra montør, det er dessverre en utfordring her for å få dette riktig ang funksjon balansert ventilasjon.

Her er det nok gjort en feil ved siste oppussing eller noe. Så i ditt tilfelle så må du enten utbedre dette, eller varsle i erklæringen ved salg at dette bør utbedres av nye eventuelle eiere.

Hei.

Jeg har nå vært innom her og forsøkt å fikse problemet med avtrekk på bad 2.etg. Dette lykkes jeg ikke med, jeg har fått kamera så langt det er mulig inn fra alle ender av avtrekks rør.

Min konklusjon er at 2.etg ikke er tilkoblet systemet som det er nå, det ser ut som det har vært noe form for arbeid her, hvor røret har blitt kappet.

Det ser ut til at det har blitt satt i en ventil som står i veggen på kjøkken bak overskap. Røret som går videre opp er kappet og stappet inn noe isolasjon?

Skal dette gjøres noe med så må det nok rives kasser i 1etg, evt kjøkkenskap og muligens vegg i 2.etg. Slik funksjonen er der nå, er det kun avtrekk i 1.etg på vaskerom.

Renset også filter da dette var totalt igjengrodd.

Mvh.

Morten Johansen

Ventilasjonsmontør

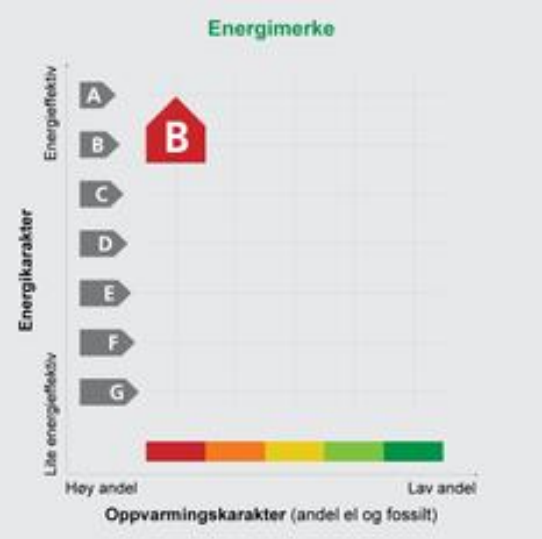
+47 95 94 64 34

Blikkenslager Lauritzen.no

Facebook Flexit Partner

ENERGIATTEST

Adresse	Holtet 20
Postnr	3737
Sted	Skien
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	223
Bnr.	868
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-689108
Dato	08.08.2016



Eier	Simon Nygård og Juliane Komisko
Innmeldt av	Dnb Eiendom v/ Malin Øvretveit

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holtet 20
Postnr/Sted: 3737 Skien
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.08.2016 13:06:32
Energimerkenummer: A2016-689108
Ansvarlig for energiattesten: Simon Nygård og Juliane Komisko
Energimerking er utført av: Dnb Eiendom v/ Malin Øvretveit

Gnr: 223
Bnr: 868
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Holtet 20 og 22

Vedtatt i sameiermøte
Den .....
I medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1
Navn, foretningskontor og formål

Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den --.--.14..

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen
Gnr. 223 , bnr. ..... i Skien kommune.
Med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/bygning som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 3
Felles utgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold og andre fellesutgifter av eiendommens fordeles etter sameiebrøken.

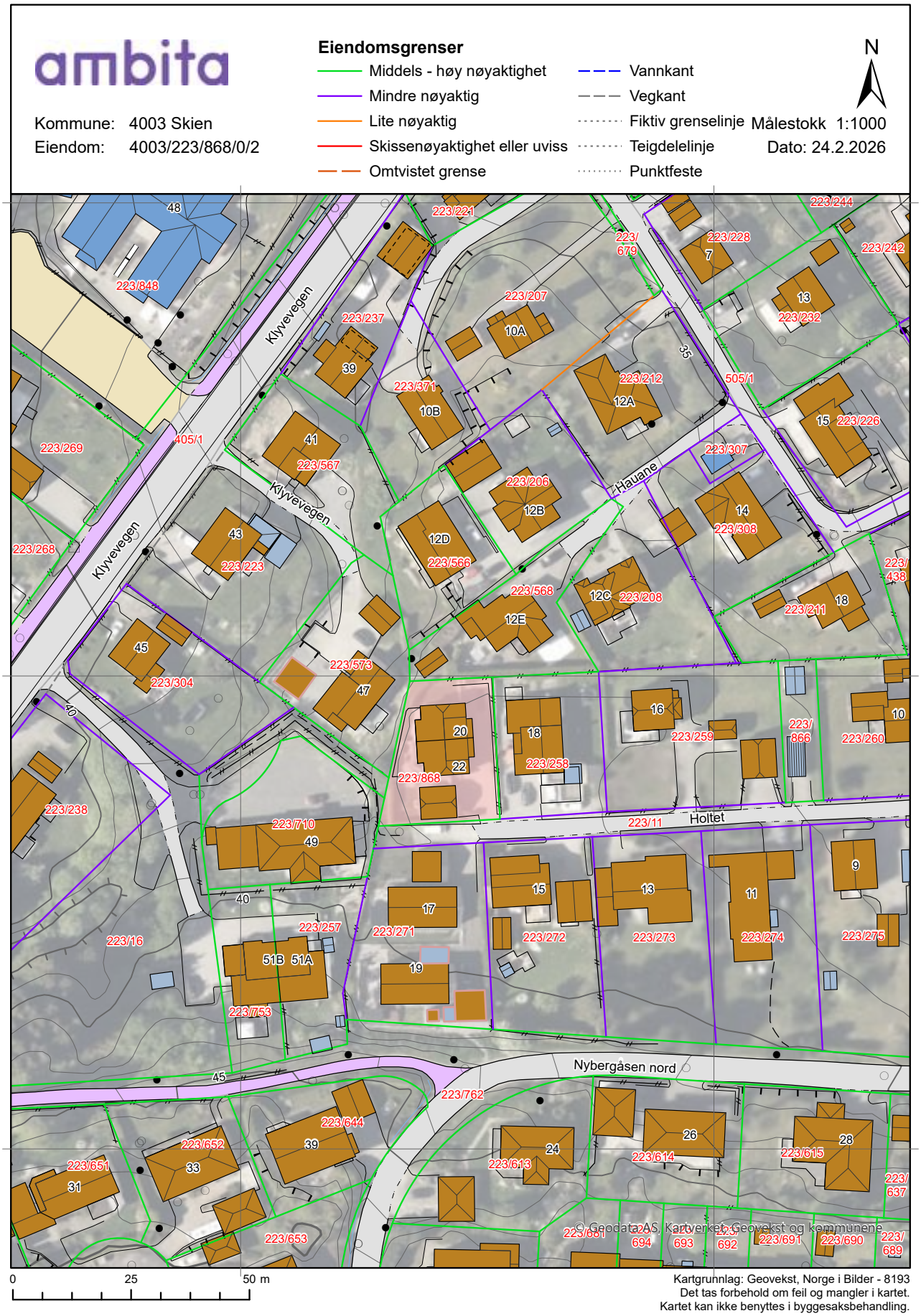
§5
Vedlikeholdsfond

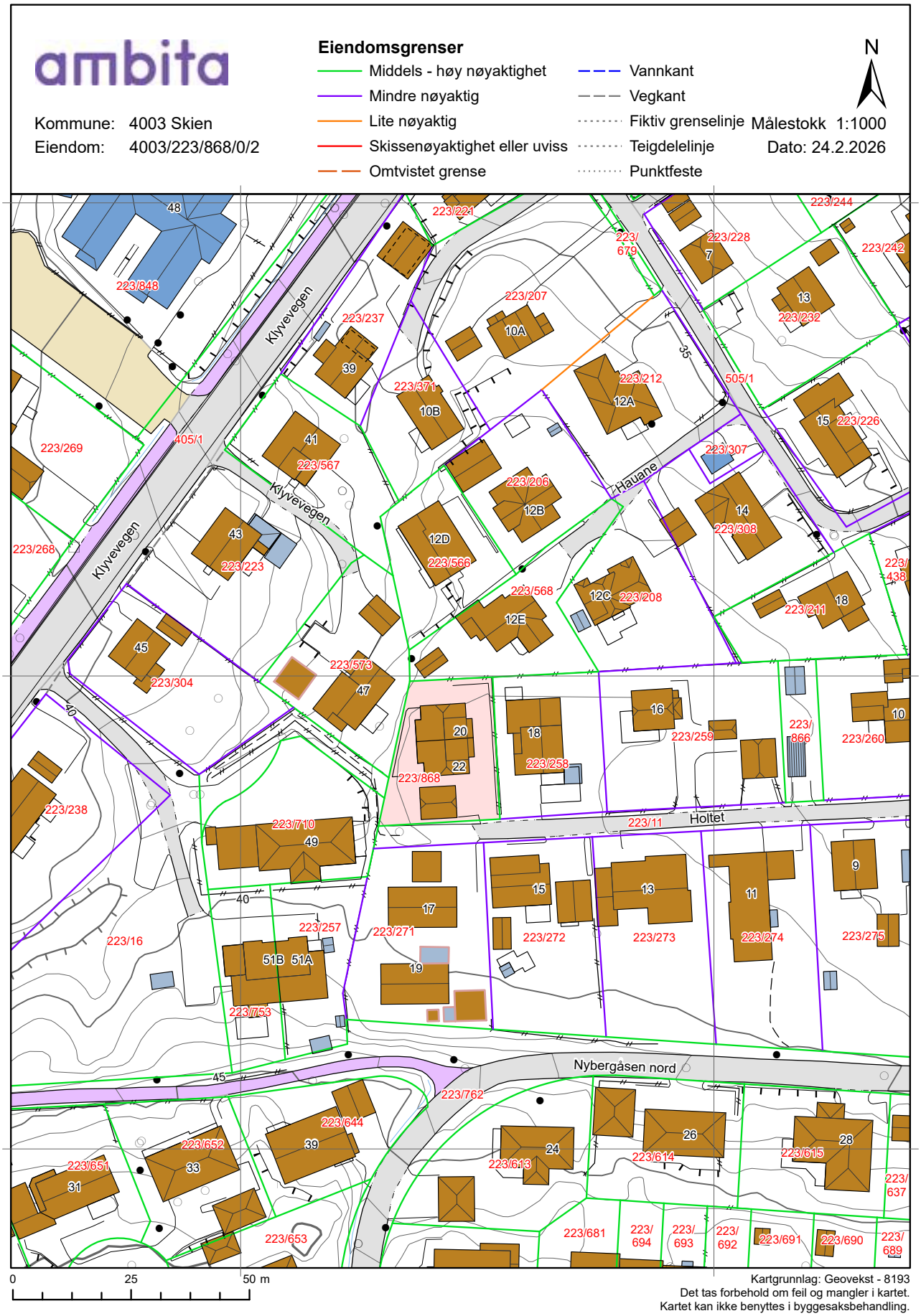
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6
Diverse

Sameiet skal ikke ha styre men fordeler jobbene seg imellom.
Alt uteareal er ifølge seksjoneringsloven definert som fellesareal.

Ved eventuell uenighet mellom sameierne gjelder lov om eierseksjoner av 23.05.1997.


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/223/868/0/2
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2026
Klyvevegen
Hauane
Holtet
Nybergåsen nord
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/223/868/0/2
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2026
Klyvevegen
Hauane
Holtet
Nybergåsen nord
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

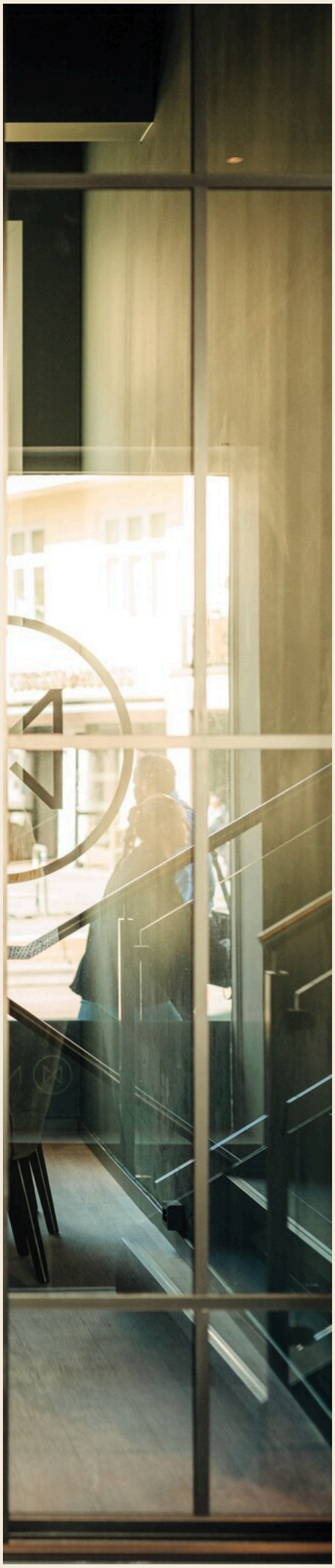


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

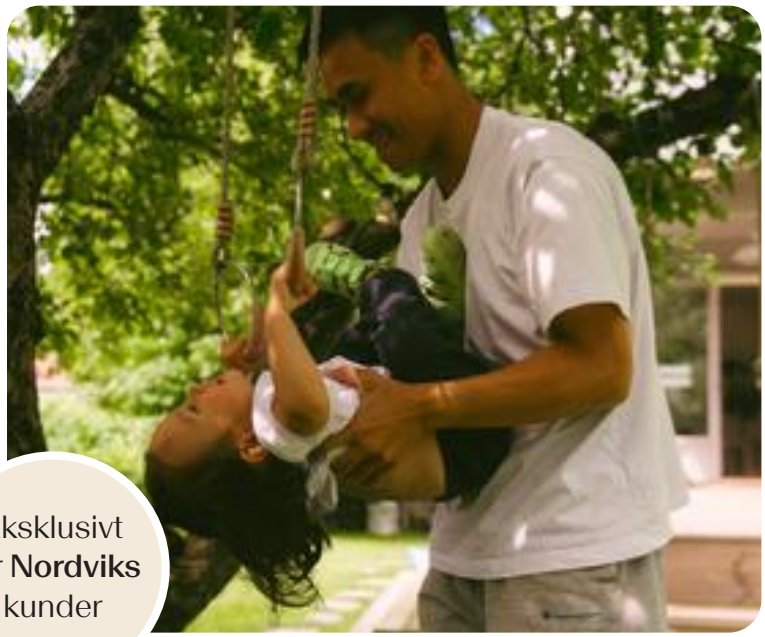


Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0052/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holtet 20 3737 SKIEN
Matrikkel: Gnr 223, bnr 868, snr 2 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jonas Pettersen

Eiendomsmegler
Telemark Eiendomsmegling AS
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071