NORDVIK

Borgelia 13

2 soverom | 120 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Borgelia 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
32	Om boligen
40	Andre vedlegg
68	Nabolagsprofil
89	Kontaktinfo
93	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.11.2025

Nøkkelinformasjon



En sjelden mulighet i Borgelia! Lekker og svært innbydende eierleilighet, vesentlig påkostet i 2023. Stor, vestvendt terrasse med praktfulle sol- og utsiktsforhold. Enkel adkomst. Carport.

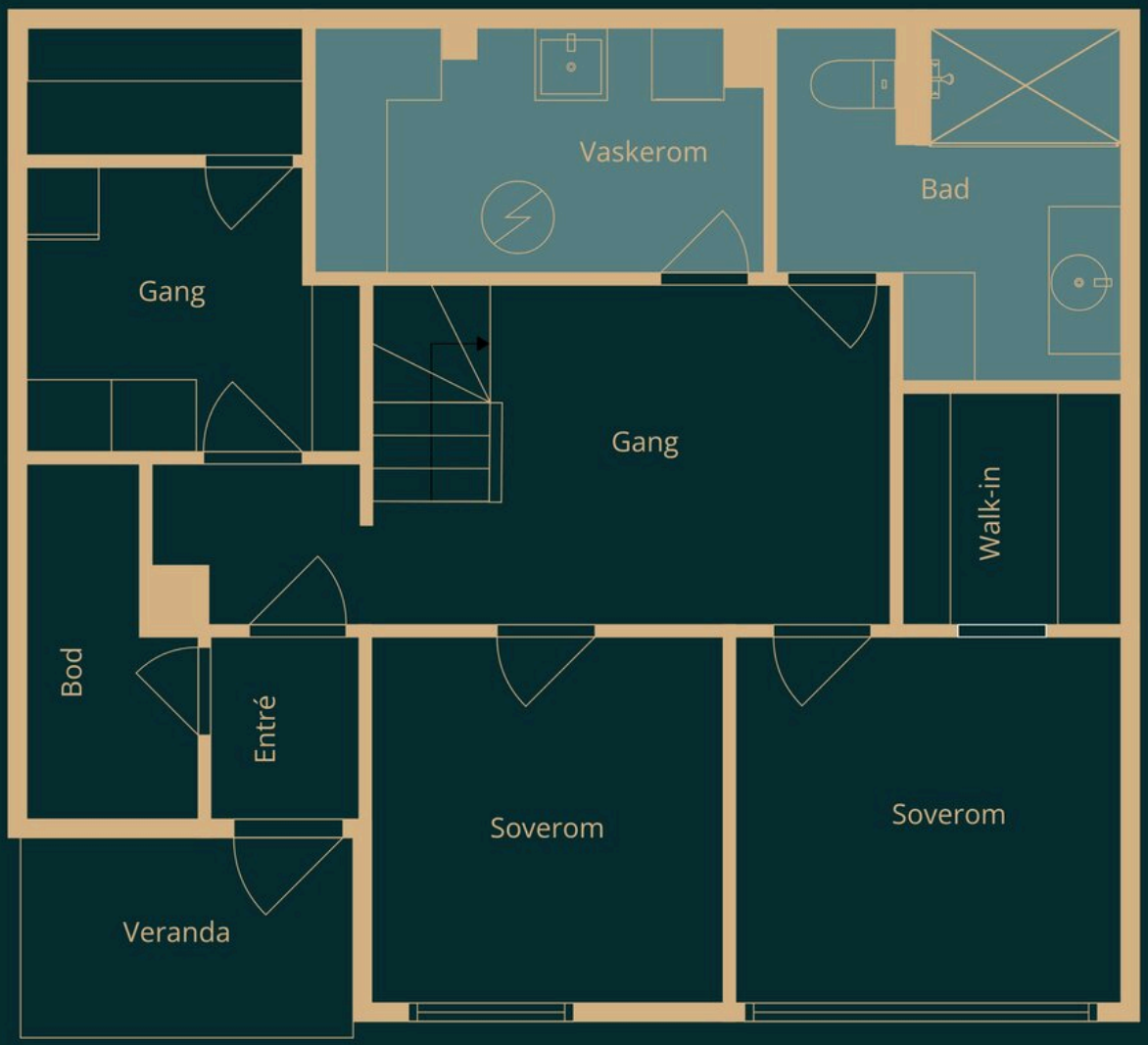
Prisantydning	**3 650 000,-**
Omkostninger	**92 630,-**
Totalpris	**3 742 630,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

- Leiligheten har en flott og attraktiv beliggenhet i Borgelia/Borgeåsen, et av Skiens mest etterspurte boligområder. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Borgeåsensenteret ligger i umiddelbar nærhet og har bla matbutikk, post, frisør og blomsterbutikk. Denne lekre leiligheten fremstår som lys og innbydende med moderne og tidsriktige materialvalg. Leiligheten er vesentlig oppgradert og påkostet i 2023, med nytt, fantastisk bad og renoverte overflater. Vegger er malt i tidsriktige trendfarger som gir en god og lun atmosfære. Det er gode lysforhold via store panoramavinduer og fra stor vestvendt terrasse kan man nyte en praktfull utsikt og særdeles gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Dette er en leilighet som må oppleves!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



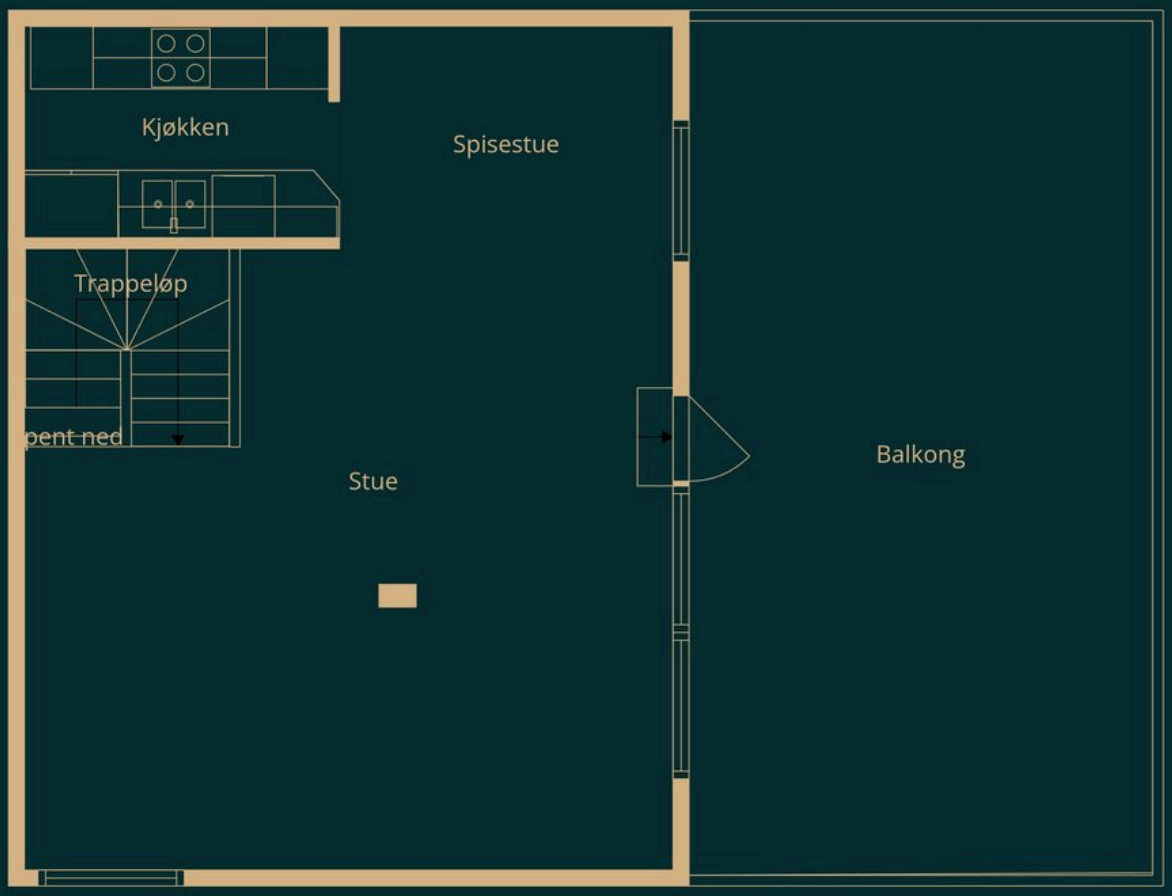
1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK




















































13















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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0209/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eiet)

Adresse og betegnelse
Borgelia 13, 3711 SKIEN
Gnr 75, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Helene Coch Fjeldstad

Kjøpesum og omkostninger
3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
91 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
92 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 742 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 755 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 120 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entrè, hall, 2 soverom, bad, vaskerom og boder
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 5 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 36 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer egen overbygget carport plass under felles areal, det er ikke krav om arealmåling av plassen.

Innhold
2. Etasje: Entrè, hall, 2 soverom, bad, vaskerom og 2 boder.
3. Etasje: Stue/spisestue og kjøkken.

Carport.

Standard
Denne lekre leiligheten fremstår som lys og innbydende med moderne og tidsriktige materialvalg. Leiligheten er vesentlig oppgradert og påkostet i 2023 med blant annet nytt bad, som gir en herlig spa-følelse. Vegger er malt i tidsriktige trendfarger som gir en god og lun atmosfære. Fra stor, vestvendt terrasse kan man nyte særdeles gode solforhold og en praktfull utsikt. Dette er en leilighet som må oppleves!

Fra carport og fellesareal er det enkel adkomst til leiligheten. Ved inngangsparti er det pen beplantning og koselig uteområde med plass til sittegruppe. Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til vindfang, med tilliggende bodrom. Videre er det adkomst til stor hall, med god plass til garderobeskap. Fra hall er det videre inngang til 2 soverom, bad, vaskerom og bodrom, samt trapp opp til leilighetens 2. etasje. Bodrom i tilknytning til hall har gode bruksmuligheter som bla, kontor, potensielt soverom og garderoberom.

I leilighetens 2. etasje er det en lun og innbydende stue/spisestue, med flott utsikt og gode lysforhold via store vindusflater. Stuen har funksjonell romløsning, med naturlig soner for sofagruppe og spisestue. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkkenet, med god plass til stort langbord. Fra stuen er det utgang til stor, solrik terrasse, med god plass til flere sittegrupper. Stuen har store panoramavinduer som gir gode lysforhold til denne nydelige leiligheten. Stuen er innredet med varmepumpe som sørger for god varme.

Kjøkkenet ligger i en sosial og åpen løsning mot spisestuen. Stilren innredning med sorte, slette fronter på over- og underskap. Det er god oppbevaringsplass i i innredning og godt med arbeidplass på benkeflater i heltre. Integrerte hvitevarer medfølger: stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Denne flott leiligheten har meget delikat baderom og separat vaskerom. Baderommet er nytt i 2023, med 60x60 flis på vegger og gulv, som gir ett moderne og stilrent uttrykk. Lekker baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant. Tilhørende speil med belysning. Romslig dusjnisje med dekorflis og glassvegg. Vegghengt toalett. Her får man virkelig spafølelsen! Praktisk vaskerom fra byggeår, med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har fått TG 3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er to gode soverom i denne attraktive leiligheten. Begge rommene har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommene er malt i lune og moderne farger. Ett av rommene har inngang til walk- in, med åpen garderobeløsning.

Leiligheten har god lagringsplass i innvendige boder.

Parkering
Det medfølger egen parkingsplass i felles carportrekke, nr 13. Det er montert lader for elbil. Gjesteparkering på oppmerket parkeringsareal

Modernisering og påkostninger
Totalrenovering av bad, 2023.
Ny ytterdør, 2023.
Malt, 2023.
Ny takpapp og beslag på terrasse.
Nye terrassebord.
Nytt gulv i 2. etasje.
Helsparkling av alle vegger (ikke i boder og vaskerom)
Nye gulv- til tak vinduer mot vest.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Totalrenovering av bad. Utført av Bare Rør AS. Alle dokumentasjon ligger i boligmappa.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ny takpapp og nytt beslag på terrassen. Utført av Arild Jacobsen, juni 2022. Nye terrassebord og nytt glassrekkverk, egeninnsats av faglært juli 2022.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja. Insallert av Hafsund oktober 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært/egeninnsats. Installert varmepumpe juli 2021, Acsenteret AS. Nye vinduer fasade mot terrasse oktober 2023, egeninnsats av faglært. Ny ytterdør desember 2023, egeninnsats.

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Terrasseleiligheten er en romslig bolig over to plan fra 1976, med to soverom og godt med innvendig bodplass. Den har nylig fått et helt nytt bad, i tillegg en oppusset terrasse med nytt tettesjikt og rekkverk, noe som gir et løft til både funksjonalitet og estetikk. Tilstandsgradene som er angitt i rapporten gjenspeiler i hovedsak manglende funksjonskrav som følge av bygningens alder, samt nødvendige tilpasninger av enkelte konstruksjonsdeler. Det er helt naturlig at endringer i byggeforskrifter over tid kan medføre utfordringer ved oppgraderinger, og regelverket i et sameie kan også sette visse begrensninger for hva som kan gjennomføres. Vurderingene er gjort i henhold til retningslinjene i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrift TEK17. Avvik kan derfor forekomme når det gjelder forskjeller mellom standarden fra byggetiden og dagens krav, særlig med tanke på personsikkerhet og teknisk utførelse.

Utvendig
Bindingsverk fra byggeåret 1976. Veggene er montert mellom etasjeskillere av betong, noe som gir god stabilitet og lydisolering mellom etasjer. Isolert med ca. 100 mm mineralull, som var vanlig standard på 1970-tallet. Fasade: Liggende trepanel, som gir et tradisjonelt og estetisk uttrykk. Øvrige fasader kledd med Steniplater, som er skrudd fast. Disse platene er kjent for å være robuste og vedlikeholdsvennlige. Det ble ved tilfeldig stikkprøve med kniv registrert råte i belistning (hjørne) ved inngangsparti. Liten utbredelse, lav alvorlighetsgrad, listen bør byttes. Overflatene som tilhører leiligheten er opplyst å være nylig vedlikeholdt. Vinduene i leilighetens 2. etasje er av 2-lags energiglass med solfilter fra 2024. Vinduene er utført i tre og beslått med aluminium utvendig, noe som gir økt beskyttelse. Inngangsdøren er

malt og utstyrt med 2-lags glass fra 2023. Døren har elektrisk kodelås. Terrassedørene er utført i tre og har 2-lags glass. Dørene er produsert i 2013. Terrassegulv og bjelkelag av konstruksjonsvirke ble fornyet og oppgradert i 2022. I samme arbeid ble det lagt nytt underliggende tettesjikt, bestående av papp med sveisede skjøter. Rekkverket er utført i henhold til gjeldende krav, med stolper av aluminium og glassfelt.

Innvendig
Gulv: Gulvoverflater består hovedsakelig av laminat. På vaskerommet er det belegg, mens badet har fliser med gulvvarme. I boden er det filt på én av gulvoverflatene. Vegger: Veggene er kledd med malte plater. Vaskerom har malte plater med tapet, bad har flis på vegger. Overflatene er overflatebehandlet flere ganger, noe som tyder på vedlikehold og oppgradering over tid. Himling: Himlingen består av malte plater. På etasjeskiller i terrasseleilighetens 2. og 3. etasje, ble det registrert noen små svanker, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Etasjeskiller i betong vil i praksis fungere som brannskiller mellom etasjene. Plassbygget trapp fra byggeår (1976) malte vanger og lakkert trinn. trinnene er godt synlig slitt i overflaten. Innvendige dører er malte finerdører fra byggeåret. Dørene er overflatebehandlet én eller flere ganger. Døren mellom entré og gang har glassfelt.

Antall TG 2 er 9 stykk og gjelder terrassedør, innvendige trapper, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, elektrisk anlegg og ventilasjon på bad.

Antall TG 3 er 1 stykk og gjelder vaskerom.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Bortleie eller fremleie av det festede området eller bygninger er ikke tillatt uten grunneiers samtykke.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - 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
Elektrisk. Varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 632 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 958,-pr. 2025

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

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

Velavgift
Kr 12 000,- pr. år
Med leiligheten følger det pliktig medlemskap i Borgelia velforening. Det betales kr. 12.000,- årlig, delt opp i 2 terminer med forfall 1/5 og 1/11 hvert år. I tillegg til velavgiften faktureres det fra Velforeningen ca kr. 5.714,- årlig for andel av felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at velavgiften skal økes i 2026. Styreleder opplyser om at velavgiften vil indeksreguleres fra 01.01.2026.

Borgelia Velforening er en veldrevet forening som sørger for drift og vedlikehold av fellesarealer samt forsikring av bygget for 60 terrasseleiligheter og 4 rekkehus. Den årlige avgiften kan øke etter normal prisstigning. Informasjon om velforeningen, vedtekter og ordensregler kan leses på borgeliavel.no

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

- Årlig velavgift kr 12.000,- pr år.
- Årlig bygningsforsikring ca kr 5 714,- pr år. Velforeningen administrerer forsikringen.
- Festeavgift kr 4 800,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 716 843,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 867 373,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 1915575

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 81 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Kevin Christoffer Lindøe. Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.1976. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 4800,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen. Ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper. Festetomten omfatter hovedsakelig boenheten med tilhørende terrasse, samt egen hagedel ved inngangspartiet og foran boligen.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 4 800,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1976
Festetid: 99

Regulering av festeavgift: Hvert 10. år

Adkomst
Fra Skien følger du Bølevegen mot Porsgrunn. Rett før du kommer til Borgestadalleen tar du til venstre, opp Håvundvegen. Ta etter hvert til høyre, inn på Buervegen. Hold til høyre og ta andre veg til venstre, inn på Tårnfjellvegen. Du får etter hvert innkjøring til eiendommen på venstre hånd. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget flott og attraktiv beliggenhet i Borgelia i Borgeåsen, sentralt mellom Skien og Porsgrunn. Fra vestvendt, stor terrasse er det praktfull utsikt og nydelige solforhold. Det er gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Borgeåsen senter og Hovenga senteret ligger i umiddelbar nærhet og har bla matbutikk, post, apotek, frisør og blomsterbutikk. I nærområdet er det flotte rekreasjonsområder og turstier samt en kort kjøretur til Jarseng med populære lysløyper. For øvrig er det gode bussforbindelser fra Håvundvegen og Gunnar Knudsens veg.

Skoler og barnehager
Barnehager
Buerflata barnehage 0.6 km
Enggrav Skoles barnehage 1 km
Borgestad barnehage 1.6 km

Skoler
Buer barneskole 1 km
Enggrav skole 1.1 km
Menstad ungdomsskole 2.9 km
Skogmo videregående skole 3.9 km
Porsgrunn videregående skole 3.2 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for terrassehus, datert 21.04.1981.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort noen endringer i rominndeling i forhold til modernisering av bad, og oppføring av lettvegg som dele av bod.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Felles privat adkomst til parkeringsplasser/carport over grunneiers eiendom, og videre gangveg opp til leiligheten. Velforeningen sørger for avtale om brøyting og strøing av parkeringsplasser, foran carporter og gangveger. Huseier har selv ansvar for snørydding av trapper, og området mellom maskinbrøytet gangveg og trapper.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsendring av reguleringsplan for del av Åkre Gård - nordre del", datert 25.04.1978, og er regulert til boliger.

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

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

Festekontrakt
Tinglyst 26.03.1976 - Dokumentnr: 4492
Grunneier skal samtykke i overdragelse av eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum – estimert til kr. 47 450,-
Grunnpakke hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 117 140,- 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 12. november 2025

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

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Borgelia 13 , 3711 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 75, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1112 **Referansenummer:** CA1391

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Beathe Gundersen

HONESTA TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, branncelle 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Beskrivelse av eiendommen

Terrasseleiligheten er en romslig bolig over to plan fra 1976, med to soverom og godt med innvendig bodplass. Den har nylig fått et helt nytt bad, i tillegg en oppusset terrasse med nytt tettesjikt og rekkverk, noe som gir et løft til både funksjonalitet og estetikk. Tilstandsgradene som er angitt i rapporten gjenspeiler i hovedsak manglende funksjonskrav som følge av bygningens alder, samt nødvendige tilpasninger av enkelte konstruksjonsdeler. Det er helt naturlig at endringer i byggeforskrifter over tid kan medføre utfordringer ved oppgraderinger, og regelverket i et sameie kan også sette visse begrensninger for hva som kan gjennomføres.

Vurderingene er gjort i henhold til retningslinjene i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrift TEK17. Avvik kan derfor forekomme når det gjelder forskjeller mellom standarden fra byggetiden og dagens krav, særlig med tanke på personsikkerhet og teknisk utførelse.

Kjedehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Bindingsverk fra byggeåret 1976. Veggene er montert mellom etasjeskillere av betong, noe som gir god stabilitet og lydisolering mellom etasjer.
Isolert med ca. 100 mm mineralull, som var vanlig standard på 1970-tallet.
Fasade:
Liggende trepanel, som gir et tradisjonelt og estetisk uttrykk. Øvrige fasader kledd med Steniplater, som er skrudd fast. Disse platene er kjent for å være robuste og vedlikeholdsvennlige.

Det ble ved tilfeldig stikkprøve med kniv registrert råte i belistning (hjørne) ved inngangsparti. Liten utbredelse, lav alvorlighetsgrad, listen bør byttes.

Overflatene som tilhører leiligheten er opplyst å være nylig vedlikeholdt.

Vinduene i leilighetens 2. etasje er av 2-lags energiglass med solfilter fra 2024. Vinduene er utført i tre og beslått med aluminium utvendig, noe som gir økt beskyttelse.
Inngangsdøren er malt og utstyrt med 2-lags glass fra 2023. Døren har elektrisk kodelås.
Terrassedørene er utført i tre og har 2-lags glass. Dørene er produsert i 2013.

Terrassegulv og bjelkelag av konstruksjonsvirke ble fornyet og oppgradert i 2022. I samme arbeid ble det lagt nytt underliggende tettesjikt, bestående av papp med sveisede skjøter.
Rekkverket er utført i henhold til gjeldende krav, med stolper av aluminium og glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Gulvoverflater består hovedsakelig av laminat. På vaskerommet er det belegg, mens badet har fliser med gulvvarme. I boden er det filt på én av gulvoverflatene.

Vegger: Veggene er kledd med malte plater. Vaskerom har malte plater med tapet, bad har flis på vegger.
Overflatene er overflatebehandlet flere ganger, noe som tyder på vedlikehold og oppgradering over tid.

Himling: Himlingen består av malte plater.

På etasjeskiller i terrasseleilighetens 2. og 3. etasje, ble det registrert noen små svanker, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.
Etasjeskiller i betong vil i praksis fungere som brannskiller mellom etasjene.

Plassbygget trapp fra byggeår (1976) malte vanger og lakkert trinn. trinnene er godt synlig slitt i overflaten.

Innvendige dører er malte finerdører fra byggeåret. Dørene er overflatebehandlet én eller flere ganger. Døren mellom entré og gang har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og er oppgradert og ferdigstilt i følge eier desember 2023.
Vegger: Badet har veggfliser i format 60x60 cm. I dusjnisjen er det benyttet dekorfliser.
Himling: Himlingen består av malte plater med innfelte downlights.
Fliser på gulv 60x60 cm og elektrisk gulvvarme.

Badet er oppført med banemembran og smøremembran, over nyere stålsluk (deseinersluk) med plast vannlås.

Badet er utstyrt med servantskap, overlimt servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungere effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Løsningen vurderes etter dagens standard.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra byggeår.
Vaskerommet har belegg på gulv, og byggetidens sponplater for bruk på våtrom med malt tapet. Malt overflate i himling.
Utstyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering med ventil inn i sjakt, det er etablert spalte under dør inn til vaskerom.
Det registreres fall til sluk. Sluk av plast, belegget er klemt under klemring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken montert mellom 2005 og 2009.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre eik.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk installert i perioden 2005 og 2009. Avtrekksluften er ført ut via felles sjakt i boenheten, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leilighetens vannrør er hovedsakelig av kobber fra byggeår (1976) og delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller (vaskerom) er åpent montert. Ved funksjonstest på bad og kjøkken, og bruk av to installasjoner samtidig, ble det ikke registrert trykkfall.

I forbindelse med oppgradering av badet i 2023 er det etablert et nytt rør-i-rør-system for vanninstallasjoner. Fordelerskap er plassert på vaskerom med sluk, og det er registrert avrenning til gulv for eventuell lekkasjevann.

Kun avløpsrør av plast inne i leiligheten er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarm og naturlig avtrekk fra bad og vaskerom.

Varmepumpe montert i stue i leilighetens 2. etasje.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med ukjent alder.

Leilighet med sikringsskap plassert i gang, oppført med skrusikringer.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

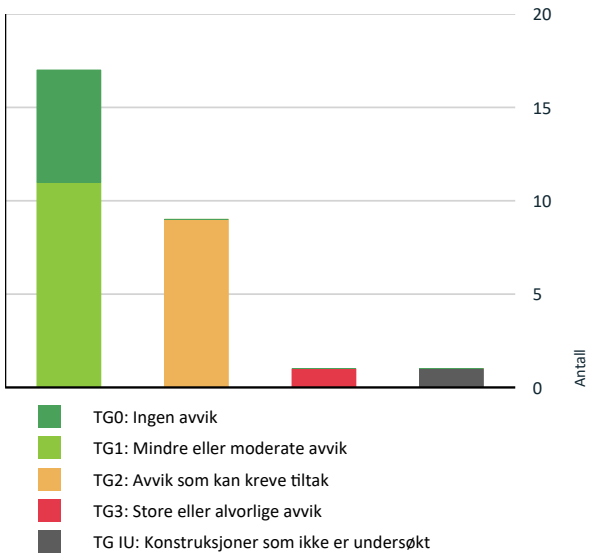
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Ferdigattest er fremlagt.

Det er gjort noen endringer i rominndeling i forhold til modernisering av bad, og oppføring av lettvegg som dele av bod. Endringene virker ikke å være søknadspliktig.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

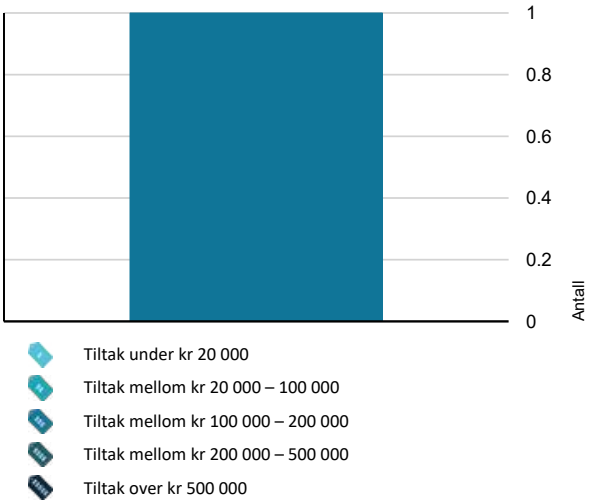
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Vurderer bygningskyndige med at enkelte av nevnte bygningsdelene bør bemerkninger for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i sameiets økonomi, vil dette bli gjort.

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: Overskyet, enkelte lette regnbyger og 14 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.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - Trerrassedør Gå til side

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert avvik knyttet til innsettingsdetaljer. Karmene fremstår som værslitte utvendig, og det er synlige sprekker i trevirket. I tillegg er det begynnende avskaling av overflatemaling ned mot terskel, noe som bør følges opp. Det er ikke montert beslag fra terskel og ned over panel mot utvendig terrasse, noe som kan øke risikoen for fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Håndløperens høyde varierer mellom 0,85 m og 1,0 m.

Deler av trappen mangler håndløper, da trappen har to delvis lukkede sider.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til boden trenger justering.

Etter oppgradering av gulvet subber dørbladet på soverommet mot gulv.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Stoppekran på vaskerom er ikke funksjonstestet. Den er noe eldre og det er registrert symptomer på kondens og tegn til drypp på gulv.

Kondens på uisolerte kobberrør ved vannbruk er ikke uvanlig, men bør følges opp.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilering av soverom er ikke etter gjeldende krav for bruksbehov på soverom uten å sette opp vindu. (TEK 17 §13-2) Soverom skal tilføres minimum 26 m3 friskluft, per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Leilighet med sikringsskap plassert i gang, oppført med skrusikringer.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1976

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 Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeåret 1976. Veggene er montert mellom etasjeskillere av betong, noe som gir god stabilitet og lydisolering mellom etasjer.
Isolert med ca. 100 mm mineralull, som var vanlig standard på 1970-tallet. Dette gir moderat varmeisolering etter dagens målestokk.
Fasade:
Liggende trepanel, som gir et tradisjonelt og estetisk uttrykk. Øvrige fasader kledd med Steniplater, som er skrudd fast. Disse platene er kjent for å være robuste og vedlikeholdsvennlige.

Det ble ved tilfeldig stikkprøve med kniv registrert råte i belistning (hjørne) ved inngangsparti. Liten utbredelse, lav alvorlighetsgrad, listen bør byttes.
Årsak: Råten skyldes sannsynligvis kapillært oppsug av fukt fra omkringliggende fliser eller fra planter som vokser inn under list og panel. Dette kan føre til vedvarende fuktbelastning og bør utbedres for å sikre konstruksjonens levetid.

Overflatene som tilhører leiligheten er opplyst å være nylig vedlikeholdt.

Tilstandsrapport







Det registrets råte i list ved inngangsparti.

TG 0 Vinduer

Vinduene i leilighetens 2. etasje er av 2-lags energiglass med solfilter fra 2024. Vinduene er utført i tre og beslått med aluminium utvendig, noe som gir økt beskyttelse mot værpåkjenninger og forlenger levetiden.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Vinduer - Fasade nord

Vindu i leiligheten på vegg/fasade mot nord, er i følge tidligere tilstandsrapport byttet mellom 2003 og 2009. Vinduene er med 2-lags glass. Tilfeldig funksjonstestet, fungerte og tettet som forventet. Vinduenes karmer av tre, er overflatebehandlet en eller flere ganger.

Vindu stue mot nord har 2-lags glass fra 2024, karmer er fra ca. 2009.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Inngangsdøren er malt og utstyrt med 2-lags glass fra 2023. Døren har elektrisk kodelås, og fremstår uten skader utover normal bruksslitasje etter ca. to års bruk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Dører - Trerrassedør

Terrassedørene er utført i tre og har 2-lags glass. Dørene er produsert i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert avvik knyttet til innsettingsdetaljer. Karmene fremstår som værslitte utvendig, og det er synlige sprekker i trevirket. I tillegg er det begynnende avskaling av overflatemaling ned mot terskel, noe som bør følges opp. Det er ikke montert beslag fra terskel og ned over panel mot utvendig terrasse, noe som kan øke risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påberegnes. Det anbefales å montere beslag fra terskel og ned mot terrasse for å beskytte konstruksjonen mot fuktpåvirkning. Det bør også sikres at snø ikke får legge seg opp mot dørterskel og dørblad over lengre tid, da dette kan føre til ytterligere slitasje og skade på treverket.





Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv og bjelkelag av konstruksjonsvirke ble fornyet og oppgradert i 2022. I samme arbeid ble det lagt nytt underliggende tettesjikt, bestående av papp med sveisede skjøter, noe som gir forbedret fuktsikring og økt levetid for konstruksjonen.

Rekkverket er utført i henhold til gjeldende krav, med stolper av aluminium og glassfelt. Dette gir både god sikkerhet og et moderne, vedlikeholdsvennlig uttrykk.

Utførelse er dokumentert med faktura.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Gulvoverflater består hovedsakelig av laminat. På vaskerommet er det belegg, mens badet har fliser med gulvvarme. I boden er det filt på én av gulvoverflatene.

Vegger: Veggene er kledd med malte plater. Vaskerom har malte plater med tapet, bad har flis på vegger.
Overflatene er overflatebehandlet flere ganger, noe som tyder på vedlikehold og oppgradering over tid.

Himling: Himlingen består av malte plater.

Vurdering: Overflatene fremstår som vedlikeholdt, men kjøper bør selv vurdere disse i forhold til eget bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

På etasjeskiller i terrasseleilighetens 2. og 3. etasje, ble det registrert noen små svanker, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Etasjeskiller i betong vil i praksis fungere som brannskiller mellom etasjene.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue. i leilighetens 2. etasje, registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.

Ved enkel nivellering av hall m/trapp, registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter. Det bemerkes at det kan merkes, noen svanker i underlaget.

TG 2 Innvendige trapper

Plassbygget trapp fra byggeår (1976) malte vanger og lakkert trinn. trinnene er godt synlig slitt i overflaten

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Håndløperens høyde varierer mellom 0,85 m og 1,0 m.

Deler av trappen mangler håndløper, da trappen har to delvis lukkede sider.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Konsekvens:
Manglende rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fall og personskade, særlig der bruk av trappen er barn, eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne. Trappen oppfyller ikke dagens krav til brukssikkerhet og universell utforming.

Tiltak:
Montering av håndløper på alle åpne sider av trappeløpene, i henhold til TEK17 § 12-16.

Installering av håndløper på begge sider av trappeløpene, festet til vegg der det er mulig, og med kontinuerlig grepbarhet.

Kravet for rekkverk på begge sider kom i 1967.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte finerdører fra byggeåret. Dørene er overflatebehandlet én eller flere ganger. Døren mellom entré og gang har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til boden trenger justering.

Etter oppgradering av gulvet subber dørbladet på soverommet mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres for å sikre funksjon og brukervennlighet. Det må påberegnes normalt vedlikehold av eldre dører, inkludert tilpasning og eventuell oppgradering av karm.





TG 0 Innvendige dører - Bad

Døren inn til badet er en malt fyllingsdør som ble satt inn som ny, ved oppgradering og rehabilitering av badet i 2023. Døren fremstår som moderne og i god teknisk stand.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og er oppgradert og ferdigstilt i følge eier desember 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger: Badet har veggfliser i format 60x60 cm, som gir et moderne og stilrent uttrykk. I dusjnisjen er det benyttet dekorfliser som skaper visuell kontrast og gir rommet et estetisk løft.

Himling: Himlingen består av malte plater med innfelte downlights, som gir god og jevn belysning i rommet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv 60x60 cm og elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 33 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Nedsenket dusjnisje med ensidig fall til sluk. Lekasjevann vil renne til sluk fra hele rommet.

Ved oppgradering av eksisterende bad er det ikke krav om uavhengig kontroll før man bryter gitte regler/krav i pbl (Plan- og bygningsloven) § 20-1.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nyere stålsluk
Badet er oppført med banemembran og smøremembran, over nyere stålsluk (deseinersluk) med plast vannlås. Det er generelt vanskelig å lokalisere membranen/slukmansjett på disse slukene.
Det er generelt vanskelig å lokalisere mansjett rundt gjennomføringer i vegg, dokumentert her med bilde.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servantskap, overlimt servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, og innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drensåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom. Det er da ikke behov for dreneringsspalte nede ved gulv. Sealingbag kan benyttes i våtrom med påstryknings-membran som tettesjikt foran sisternen, dersom det er enkel tilgang til utskiftning av sisternen fra tilstøtende rom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungere effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Løsningen vurderes etter dagens standard.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Eier har lagt frem bilde som dokumenterer muligheter for å sette inn en elektrisk avtrekksvifte i dusjsonen.





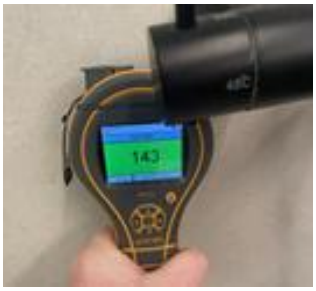
Eier har dokumentert med bilde at det er lagt frem muligheter for å koble til en elektrisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger nylig var åpne (under rehabilitering av baderom og innsetting av vannfordelerskap). Det er foretatt fuktsøk i våtsone ved servant og rundt blandebatteri i dusj, uten å registrere utslag for fukt på befaringsdagen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår.
Vaskerommet har belegg på gulv, og byggetidens sponplater for bruk på våtrom med malt tapet, ingen sikring av plater mot fukt i underkant mot gulv.
Malt overflate i himling.
Utstyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Belegget har oppnådd en høy alder, og har oppbrukt sin teoretiske brukstid. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Naturlig ventilering med ventil inn i sjakt, det er etablert spalte under dør inn til vaskerom, effekten av ventileringen blir og oppleves som noe redusert.

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt (belegg) mot vegger, 25 mm. og tettesjikt under dør. Tettesjikt rundt gjennomføringer i gulv holder kravet på 25 mm.

Det registreres fall til sluk. Sluk av plast, belegget er klemt under klemring.

Det er ikke membran bak skyllekum på vegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i dette settes angitt TG.

Vaskerommet kan brukes, men det er viktig å være klar over at tilstanden ikke holder dagens krav og forventninger til tettesjikt etter forskrift og NS3600.

Tilstandsrapport

Med bakgrunn i dette settes angitt TG.

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

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

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er er estimat på å oppdatere våtrommet opp til dagens forskriftskrav, med samme materialtyper. Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





2. ETASJE > VASKEROM

TG Kj Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da vegg inn mot vaskerom var åpen og dokumentert tør ved installering av vannfordelerskap mot nytt bad. Det ble gjort overflate søk, uten å registrere unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken montert mellom 2005 og 2009.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre eik.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

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



3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk installert i perioden 2005 og 2009. Avtrekksluften er ført ut via felles sjakt i boenheten, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leilighetens vannrør er hovedsakelig av kobber fra byggeår (1976) og delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller (vaskerom) er åpent montert. Ved funksjonstest på bad og kjøkken, og bruk av to installasjoner samtidig, ble det ikke registrert trykkfall.

I forbindelse med oppgradering av badet i 2023 er det etablert et nytt rør-i-rør-system for vanninstallasjoner. Fordelerskap er plassert på vaskerom med sluk, og det er registrert avrenning til gulv for eventuell lekkasjevann.

Levetid:
Kobberrør (tynnveggede): 25–75 år.
Plast/flerlagsrør (rør-i-rør): 25–75 år.

Vannledninger som ligger utenfor leiligheten er det sameiet som har ansvar for.

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

Stoppekran på vaskerom er ikke funksjonstestet. Den er noe eldre og det er registrert symptomer på kondens og tegn til drypp på gulv.

Kondens på uisolerte kobberrør ved vannbruk er ikke uvanlig, men bør følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering av våtrom og kjøkken, vil det være naturlig å vurdere utskiftning av eldre vannrør.

Det anbefales at en fagperson vurderer tilstanden til stoppekranen og bytter den ved behov.

Generelt bør det påregnes vedlikehold og kontroll av eldre kobberrør, for å sikre funksjon og hindre lekkasjer.

Vær klar over at skjulte eldre kobberør i vegg og etasjeskiller, kan vær en risiko dersom det skulle bli et rørbrudd.

Angitt TG er basert på alder på opprinnelig vannførende kobberrør og tilstanden til stoppekran.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Kun avløpsrør av plast inne i leiligheten er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Det ble observert god avrenning fra servant på badet og vasken på kjøkkenet.

Drift og vedlikehold av avløpssystemet utenfor leiligheten ligger under borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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



TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarm og naturlig avtrekk fra bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilering av soverom er ikke etter gjeldende krav for bruksbehov på soverom uten å sette opp vindu. (TEK 17 §13-2) Soverom skal tilføres minimum 26 m3 friskluft, per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Klaffeventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette først.

Tilstandsrapport



TG 0 Varmesentral

Varmepumpe montert i stue i leilighetens 2. etasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med ukjent alder (tidligere opplyst om fra ca. 1990-tallet). Varmtvannsberederen er plassert på vaskerom som har sluk i gulv.
Berederen er fast tilkoblet leilighetens el-nettet.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Leilighet med sikringsskap plassert i gang, oppført med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon for utførelse av elektrisk arbeid i forbindelse med rehabilitering av bad er fremlagt i leilighetens boligmappe.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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?
    Ja Det er huller i dokumentasjonen fra 1999 til før oppgradering av bad. Sikringsskap er fra byggeår, og er satt opp med skrusikringer. Det bør jevnlig utføres en sjekk av sikringenes kvalitet og tilstand, av en autorisert elektriker/foretak med skriftlig dokumentasjon på tilstand.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert i gangen (leilighetens 1. etasje), i terrasseboligens 2. etasje.
Det er varmekabel på bad.
El-anlegget med skrusikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på flere oppgraderinger etter 1999, og frem til rehabilitering av bad i 2023.

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	5
3. Etasje	50			50	36
SUM	**120**				**41**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, hall m/trapp, bad, bod, bod 2, vaskerom		
3. Etasje	Kjøkken, stue m/trapp		

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Leiligheten disponerer egen overbygget carport plass under felles areal, det er ikke krav om arealmåling av plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt.

Det er gjort noen endringer i rominndeling i forhold til modernisering av bad, og oppføring av lettvegg som dele av bod. Endringene virker ikke å være søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	105	15

Kommentar

Kjedehus	Arealet er avrundet etter matematiske avrundingsregelen for fordeling av P-rom og S-rom.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Andreas Sandodden	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	75	161		0	81.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgelia 13

Hjemmelshaver
Fjeldstad Helene Coch, Lindøe Kevin Christoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en vestvendt beliggenhet med praktfull utsikt og særdeles gode solforhold. Attraktivt og sentralt boligområde med kort vei til skoler, barnehager, butikksenter, og idrettsanlegget til Borg IF. Flotte turområder rett utenfor døren. Det er kun 3 min. gange til bussholdeplass. Det er ca. 3 km. til Porsgrunn sentrum, og ca. 6,5 km. til Skien sentrum.

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

Festet tomt på 81 kvm.
Parkering:
Det medfølger carport til hver bolig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	1915575			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CA1391

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Borgelia 13

Postnummer: 3711 Sted: Skien

Gr.nr.: 75 B.nr.: 161 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1976

Selger og kjennskap

Navn på selger: Helene Cach Fjeldstad

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [ ] Ja [X] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: Norclvik

Selges eiendommen fra et dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? August 2023

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [X] Ja [ ] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

[X] I sameie eller borettslag [ ] Privat forsikring [ ] Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Fremtind **Polisenummer:** 1915575

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

[ ] Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

[X] Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

[ ] Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

[ ] Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

[ ] Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

[X] Ja [ ] Nei

Meglers oppdrags nr: 24-0209/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Totalrenovering av bad. Utført av Bare rør AS, ferdigstilt desember 2023.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:
All dokumentasjon på totalrenoveringen av badet ligger på boligmappen.no

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?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Ny takpapp og nytt beslag på terrassen. Utført av Arild Jacobsen, juni 2022. Nye terrassebord og nytt glassrekkverk, egeninnsats av faglært juli 2022.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

[x] Nei [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

[ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[ ] Nei [x] Ja

Eventuell kommentar:
installert av Hafslund okt. 2022.

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

[x] Nei [ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

[ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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.?

[x] Nei [ ] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

[ ] Nei [ ] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

[ ] Nei [ ] Ja

Hvem har utført arbeidet?

[ ] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

[ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

[x] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[ ] Nei
[ ] Ja, kun av faglært
[ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
[X] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Installert varmepumpe juli 2021 av ACsenteret AS.
Ny vidluer fasade mot terrasse oktober 2023, egeninnsats av fagl@A.
Ny ytterdør desember 2023, egeninnsats.

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

[X] Nei
[ ] Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
[ ] Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
[ ] Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

[ ] Nei [X] Ja

Eventuell kommentar:
Tilstandsrapport, november 2025.

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 [X] Ja

Eventuell kommentar:
Oppgitt i tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Skien, 11.11.25

Signatur

Helene Coch Fjeldstad

Blokkbokstaver HELENE COCH FJELDSTAD

Signatur

Blokkbokstaver

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

[X] Ja [ ] Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato:	Blokkbokstaver:
Helene Coch Fjelldstad 11.11.25	HELENE COCH FJELDSTAD
Signatur/dato:	Blokkbokstaver:

ambita

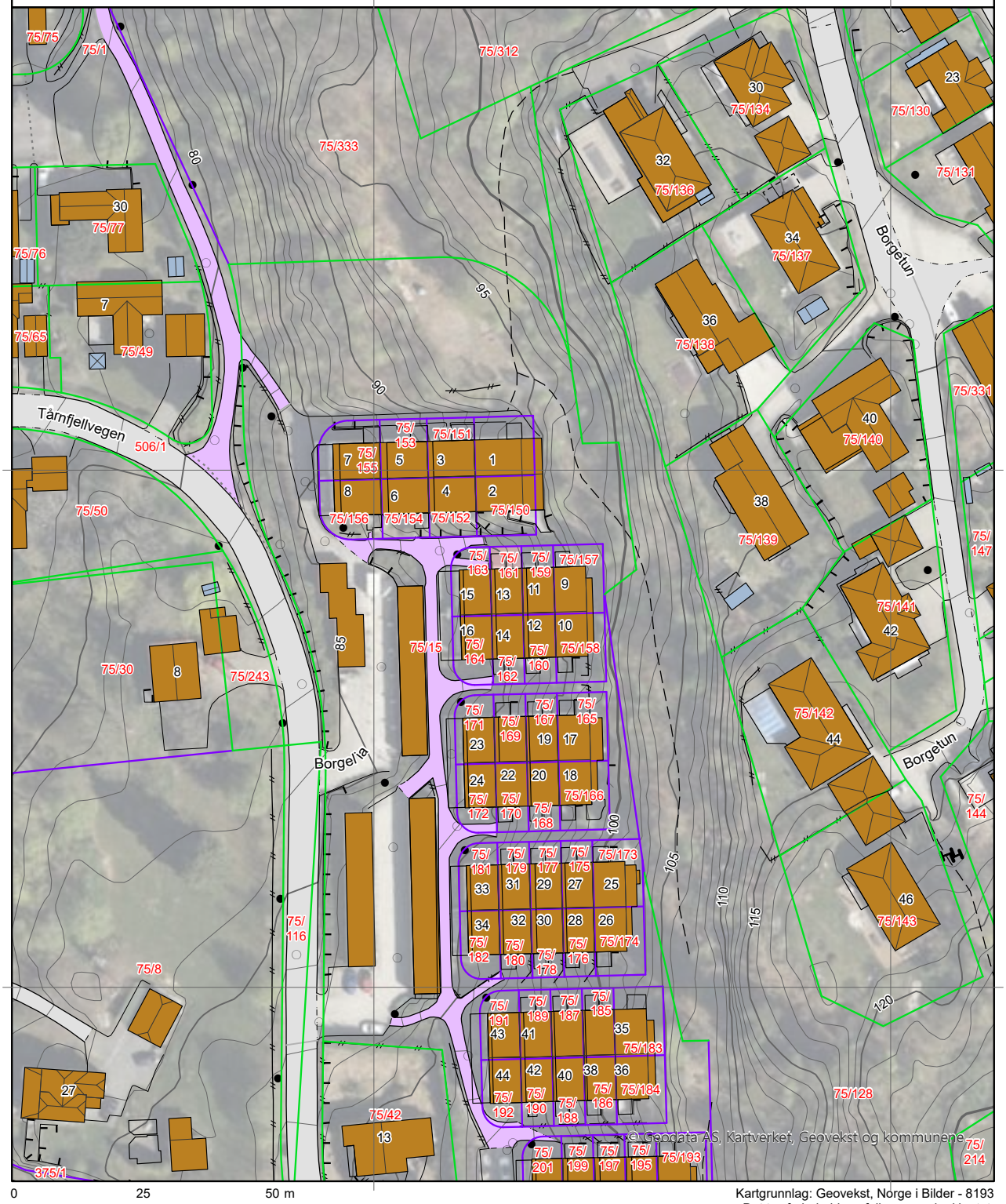
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/75/161/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

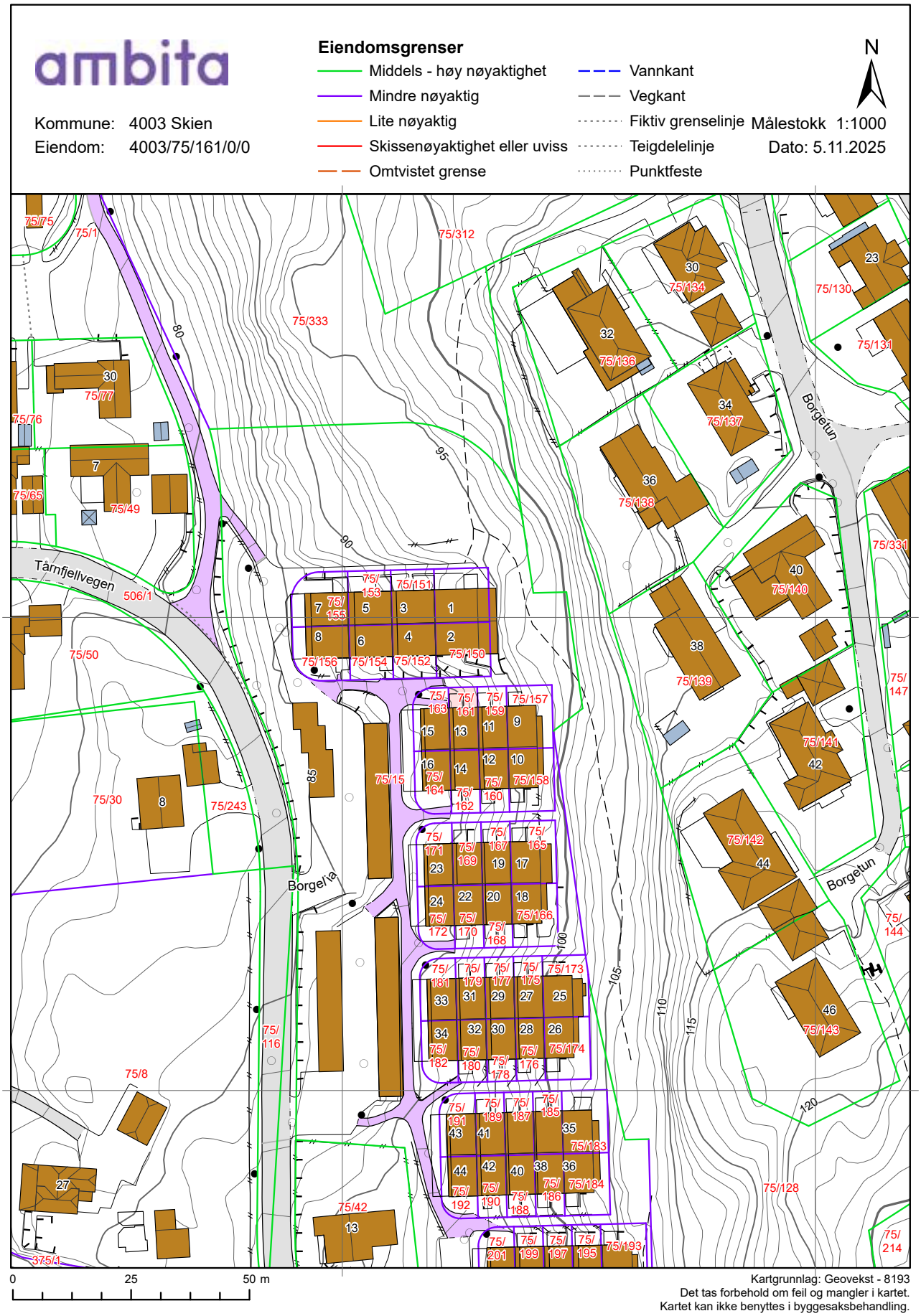
N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2025



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: 4003/75/161/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2025
Tårnfjellvegen
Borgeråa
Borgetun
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



FOR TOMT TIL 2-AKSER
TERRASSEHUSLEILIGHET

Dok.avg. kr. 100,-
07066 - 24.5.76
PORSGRUNN OG SKIEN
BYFOGDEMBETE

FESTEKONTRAKT

§ 1. Arealet.

Undertegnede skogeier Bjørn Holta, f.26.5.33 , som grunneier, bortfester med dette til Aasmund Sagløkken , f. 24.11.42 som fester, en del av eiendommen Åkre gård, gnr. 75 , b.nr. 15

Denne har fått navn Borgelia 13 og er 81 m2 stor. Den har G.nr. 75 B.nr. 161

Målebrev datert 28.4.75 , tinglyst 27.6.75 .
Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen og grunneieren har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra: 1.1.76
Arealet stilles til festerens rådighet fra: dags dato

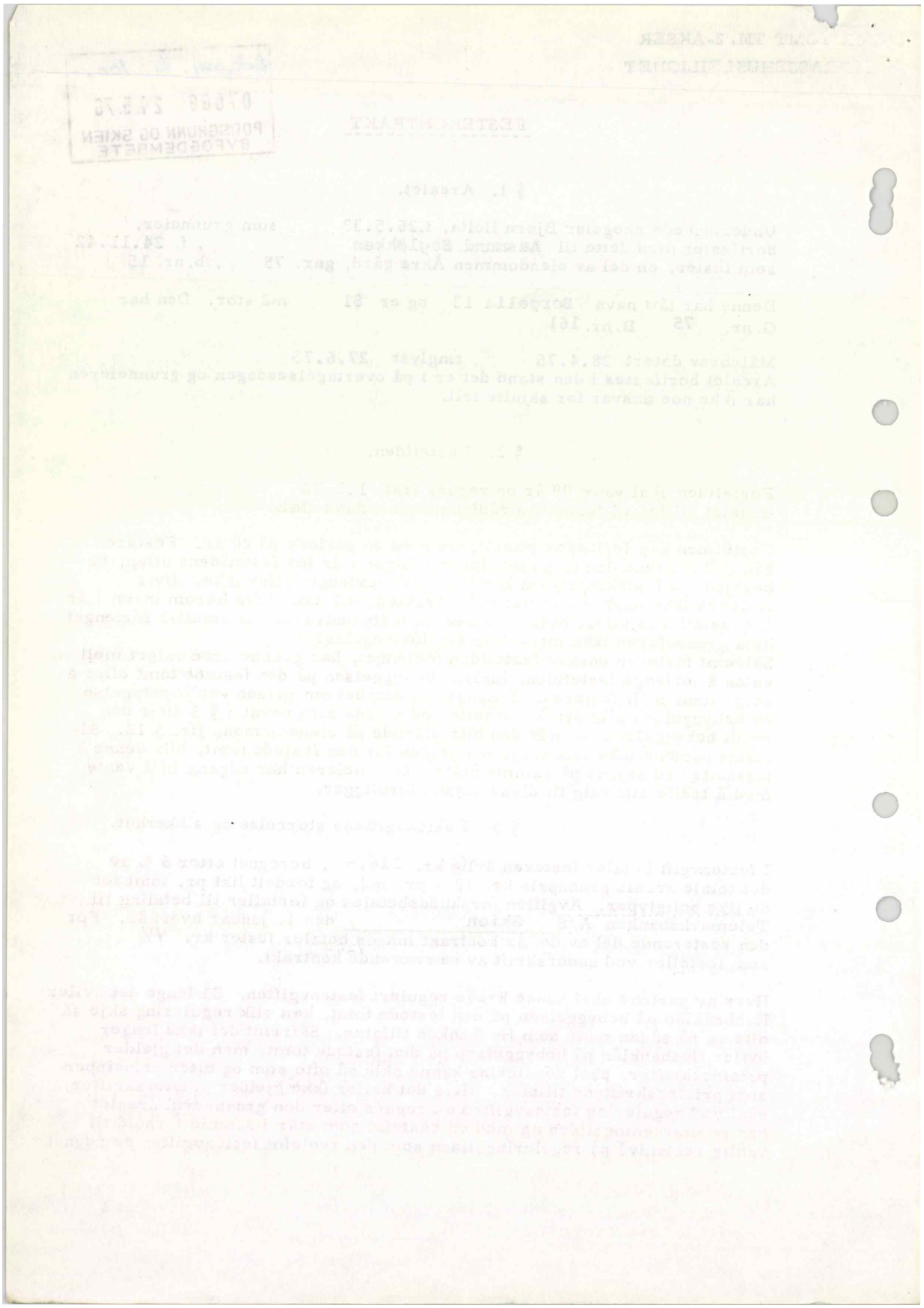
Festetiden kan forlenges ytterligere med en periode på 20 år. Festeren kan ved henvendelse til grunneieren tidligst 1 år før festetidens utløp, få beskjed om festekontrakten kan påregnes forlenget eller ikke. Hvis festeren ikke ønsker å forlenge kontrakten, må han si fra herom innen 1 år før festetidens utløp, hvis ikke ansees festekontrakten automatisk forlenget hvis grunneieren ikke motsetter seg forlengelse.
Såfremt festeren ønsker festetiden forlenget, har grunneieren valget mellom enten å forlenge festetiden, innløse bebyggelsen på den festede tomt eller å selge tomten til festeren. I mangel av enighet om prisen ved overtagelse av bebyggelsen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3 efter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12. Såfremt partene ikke blir enige om prisen for den festede tomt, blir denne å fastsette ved skjønn på samme måte. Grunneieren har adgang til å vente med å treffe sitt valg til disse skjønn foreligger.

§ 3. Festeavgiftens størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 116,- , beregnet etter 5 % av det totale areals grunnpris kr. 12,- pr. m2, og fordelt likt pr. tomt for de like boligtyper. Avgiften forskuddsbetales og forfaller til betaling til Telemarksbanken A/S Skien den 1. januar hvert år. For den resterende del av det år kontrakt inngås betaler fester kr. 48 , som forfaller ved underskrift av nærværende kontrakt.

Hver av partene skal kunne kreve regulert festeavgiften. Så lenge det hviler Husbanklån på bebyggelsen på den festede tomt, kan slik regulering skje så ofte og på sådan måte som Husbanken tillater. Såfremt det ikke lenger hviler Husbanklån på bebyggelsen på den festede tomt, men det gjelder prisforskrifter, skal regulering kunne skje så ofte som og efter prinsipper som prisforskriftene tillater. Hvis det heller ikke gjelder prisforskrifter, skal ved regulering festeavgiften omregnes etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og med en rentefot som står i samme forhold til vanlig rentenivå på reguleringstiden som den rentefot festeavgiften er regnet

..2



efter ved kontraktens underskrift står i forhold til rentenivået ved kontraktsunderskriften, dog således at det ikke skal tas hensyn til øking i grunnverdien som skyldes festeren eller arbeider han har bekostet.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av voldgiftsrett på minst 3 medlemmer, hvorav den ene oppnevnes av grunneieren, den andre av festeren og formannen av byfogden. Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene ved skjønnet deles likt mellom dem. Skjønnsretten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer. Denne bestemmelse gjelder med mindre gjeldende prisforskrifter til enhver tid skulle inneholde annen bestemmelse.

Grunneieren forbeholder seg sikkerhet for festeavgiften med første prioritets pant i bygningen som blir oppført på den festede grunn for inntil 1 års forfall samt fremtidig festeavgift.

§ 4. Skatter, m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren i egenskap av eier av det bortfestede areal unntatt almindelige formues- og inntektsskatter. Under dette går også utgifter til gateopparbeidelse og grunneierverv samt eventuell eiendomsskatt av bygninger med grunn- eller matrikkelskatt om det måtte bli pålagt isteden.

§ 5. Bruk.

Festetomten skal av festeren nyttes til boligbebyggelse.

§ 6. Vedlikehold. Gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også avkjørselens tilknytning til veiene og eventuelt opparbeidede veier som ikke kommunen har overtatt vedlikeholdet for. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot offentlig vei og offentlige plasser og parker overensstemmende med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Delegjerder mellom eiendommene skal være ensartet. Festeren plikter å refundere sin nabo halvpartene av de utgifter han har hatt til gjerdet.

§ 7. Forsikring.

Festeren forplikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i anerkjent norsk forsikringsselskap. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

§ 8. Ledninger og adkomst

Festeren må finne seg i at det på og over den ubebyggede del av tomten blir sørget for adkomst og utført ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter.
Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved foran nevnte arbeider tilkommer festeren godtgjørelse som i Mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett som oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.
Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns eiendom ved at grunneieren lar utføre slike arbeider på den til fordel for festeren. Grunneieren skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o.l.

..3

Kjøperen er kjent med og godtar at det er solidarisk vedlikeholdsplikt mellom eierne av boligene i nærværende husgrupper når det gjelder ledningsnettet under/fra husgruppen og frem til de interne hoved kloakk- og vannledninger.

§ 9. Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger er ikke tillatt uten grunneierens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån. Nektelse kan dog skje bare på saklig grunnlag. Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 10. Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller beløp som grunneieren har krav på, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført, til tvangsauksjon.
Hvis festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.
Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon etter 1. ledd, eller heving etter annet ledd, skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving innen 1 måned etter at varsel er gitt ved å innbetale skyldig festeavgift eller andre skyldige beløp med påløpne omkostninger og renter fra forfall eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren, innen en frist som nærmere blir fastsatt av grunneieren.

§ 11. Utløp av festetiden. Innløsning av bygningene m.v.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bygningene til den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til deres alder og den stand de er i , men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelse av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Grunneieren kan avgjøre om bygningene overtas etterat verdien er fastsatt.

§ 12. Overdragelse.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de byninger som står på det festede område, til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, må overdragelsen godkjennes av grunneieren som dog ikke kan nekte godkjennelse med mindre han har saklige innvendinger mot kjøperen som fester.

§ 13. Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stemp-

..4

ling og tinglysning av festekontrakt og målebrev.

§ 14. Ikrafttreden.

Festekontrakten trer i kraft når den er undertegnet av begge parter. Festeforholdet er allikevel betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren får konsesjon hvis konsesjon er nødvendig. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til grunneieren uten vederlag til noen av partene.

§ 15. Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

§ 16. Tinglysning.

Hver av partene er berettiget til å tinglyse nærværende festekontrakt. Tinglysningen skal i alle tilfelle skje på festerens bekostning.

§ 17. "Rettigheter/Heftelser".

Fester, i henhold til nærværende kontrakt, er kjent med at boligens inngangsparti med boder blir liggende under eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. 11 gnr. 75 bnr. 159 samt at terrassen blir liggende over eventuell foranliggende bolig, tomt nr. 15 gnr. 75 bnr. 163 .

Fester må på sin side uten vederlag tåle at eventuell foranliggende bolig, tomt nr. 15 gnr. 75 bnr. 163 får adkomst og har inngangsparti med boder på festers tomt samt at eier av eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. 11 gnr. 75 bnr. 159 har bruksrett til terrasse beliggende over festers bolig.

Bruker av såvel terrasse som inngangsparti med boder har selv vedlikeholdsplikt, og er erstatningspliktig for skader tilliggende bolig måtte bli påført som følge av manglende vedlikehold.

Særbestemmelse.

Hvis og sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus av den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

3. Husbanken og grunneieren i tilfelle festeledighet er berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningene på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfalt festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

5. Firmaet G. Block Watne A/S har eneretten til oppføring av bolig. Retten gjelder ikke en eventuell fremtidig utvidelse eller erstatning av den opprinnelige bolig.

6. Med feste av eiendommen følger det med automatisk medlemskap i stedets Velforening. Fester må når forlangt, innløse sin andel og til en hver tid betale de løpende utgifter, samt rette seg etter de bestemmelser foreningen vedtar.

7. .....
.....
.....

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav festeren og grunneieren hver beholder 1.

Bjørn Holta

Fester

Borgelia 13

Skoler

Enggrav skole (1-10 kl.) 16 elever, 3 klasser	11 min 1 km
Buer skole (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	8 min 3.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 3.9 km

Sport

Lundejordet ballplass	13 min
Borgs bane	12 min
SATS Express Porsgrunn	7 min
Sats Ekspress Porsgrunn	7 min

Offentlig transport

Breidablikkvegen Linje P4, P5	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

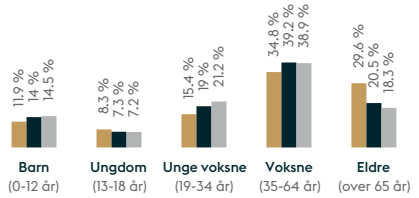
Barnehager

Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	7 min 0.6 km
Enggrav skole og barnehage (5-... 3 barn	11 min 1 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

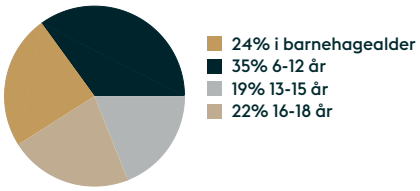
Coop Extra Borgåsen	5 min
Meny Hovenga	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Borgåsen	640	304
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



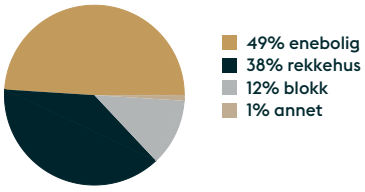
Ladepunkt for el-bil

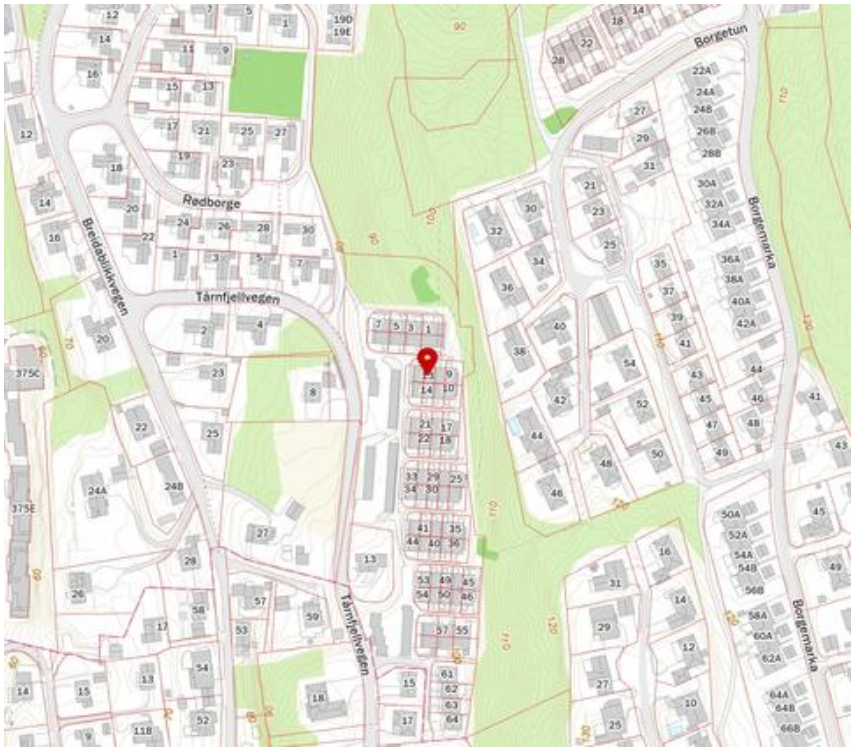
Coop Extra Borgåsen	5 min
Meny Hovenga	17 min

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Boligmasse





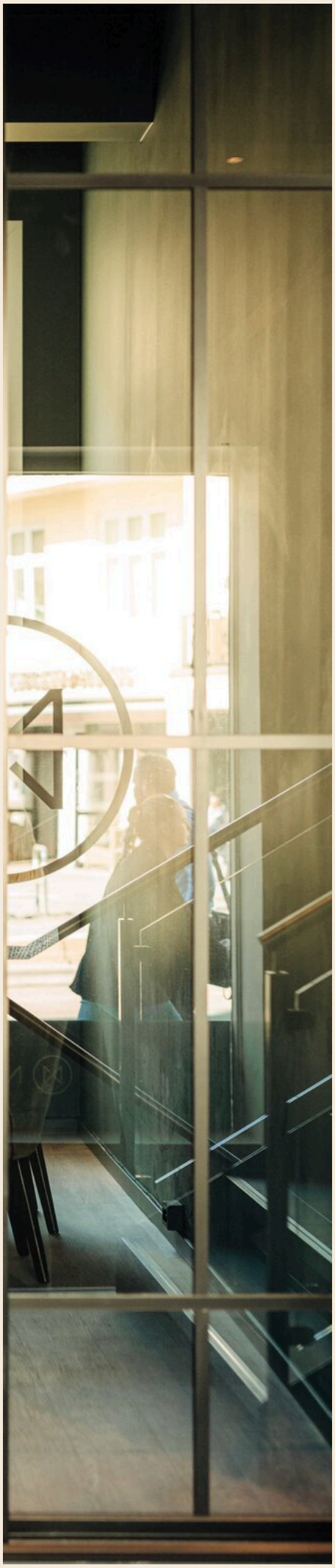
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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



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

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.

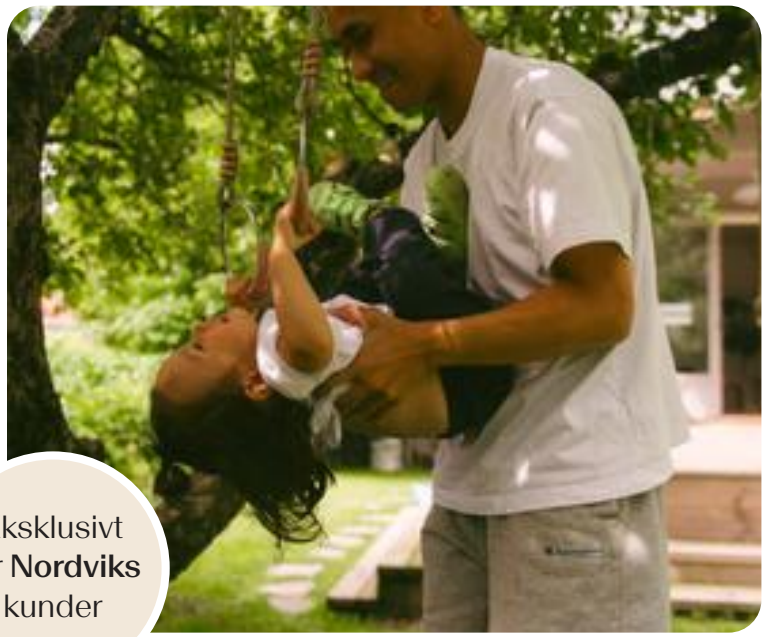
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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: 24-0209/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Borgelia 13 3711 SKIEN
Matrikkel: Gnr 75, bnr 161 (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:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776