NORDVIK

Nordheimvegen 51

4 soverom | 175 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nordheimvegen 51

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
37	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
81	Egenerklæringsskjema
88	Vedlegg
94	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026

Nøkkelinformasjon



Nyere og innbydende familiebolig med 4 soverom og 2 bad.
Barnevennlig område (blindvei) og flott, landlig utsikt.

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**188 340,-**
Totalpris	**7 678 340,-**
BRA-i	**175 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et relativt nyetablert boligområde hovedsakelig bestående av ene- og tomannsboliger. Svært barnevennlig (blindvei), og det er kort avstand til barnehage og skoler (Bratsbergkleiva og Skauen skoler). Det er gode fritidstilbud i området med Bratsberg Idrettsplass hvor Storm IF som har et stort utvalg for barn og unge. Det er kort vei til Brekkeparken, og det er ca. 3 km. til sentrum.

Moderne og lekker bolig oppført i 2020, og inneholder bl.a. 4 soverom, 2 delikate bad og smakfullt kjøkken. Lys og fin stue med store vindusflater og flott utsikt over Gjerpensdalen, og mot Vealøs.

Store og fine terrasser og pent opparbeidet tomt. Støpt såle og klargjort for oppføring av dobbelgarasje.

Planløsning

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



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK













































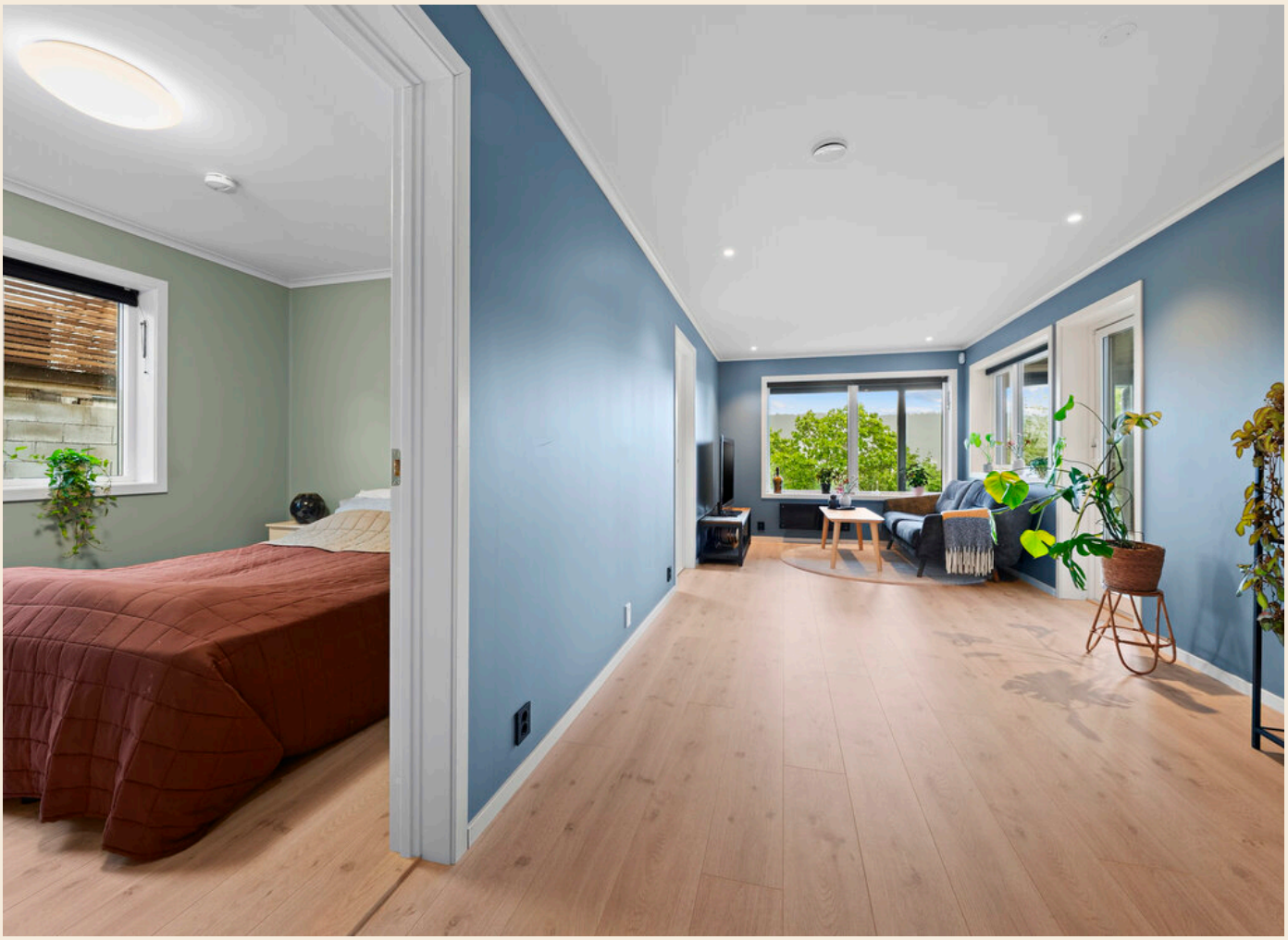





ONKEL





















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0198/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nordheimvegen 51, 3714 SKIEN
Gnr 63, bnr 861 (ideell andel 1/1) / Gnr 63, bnr 873 (ideell andel 1/3) i Skien kommune

Selgere
Daniel Øverli Hübenbecker
Vibeke Stavdal Hübenbecker

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 698 040,- (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
2020

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 175 kvm
Totalt BRA: 175 kvm
TBA: 128 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 85 kvm.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 88 kvm.

Solforhold
Ifølge selger er det sol fra kl. 5-6 tiden om morgenen til ca. kl. 16-17 på terrassen om sommeren. Sol på på plenen nede og ved siden av huset til ca kl 19 på sommeren.

Innhold
1. etasje: Entré/hall, stue, spisestue, kjøkken, soverom, baderom, garderoberom og bod.
U. etasje: Gang/trapperom, kjellerstue, 3 soverom, baderom, teknisk rom og bod.

Standard
Denne nydelige boligen fremstår som særdeles innbydende og gjennomført, med moderne arkitektur og praktiske romløsninger i to flotte etasjer. Det er lagt stor vekt på funksjonalitet og minimalisme men samtidig får man følelsen av lune og hyggelige rom malt i delikate og tidsriktige farger. Boligen holder en gjennomgående høy standard på innredninger og materialvalg.

Fra hyggelig entré/hall er det videre inngang til innbydende stue/spisestue med fantastisk utsikt via store panoramavinduer. Stuen og spisestuen har god plass til sofagruppe og stort spisebord. Nydelig peis med innsats sørger for god oppvarming og hyggelig stemning. Det er åpen løsning til lekkert og tidsriktig kjøkken. Fra stue/kjøkken er det utgang til østvendt veranda med nydelig utsikt mot gårdslandskap. Deler av verandaen er overbygd. Det er også stue i boligens underetasje, som har god plass til sofagruppe og mediemøbler. Dette er et perfekt ekstra rom for barne-/ungdomsfamilien. Her er det også utgang til terrasse og hageområdet.

Kjøkken har stilren og moderne innredning med sorte slette fronter og sorte håndtak, og benkeplate av dekton. Det er god lagringsplass i over- og underskap samt skuffer. Det er god arbeidsplass på store benkeflater, og hyggelig sitteplass ved kjøkkenøya. Kjøkkenøya har kokesonen med integrert ventilator, og integrert vinskap. Integrerte hvitevarer medfølger; stekeovn, platetopp med ventilator, microovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøleskap.

I denne praktiske boligen er det fire gode soverom, som er fordelt med ett soverom i boligens hovedetasje (master bedroom) og tre soverom i underetasjen. Det er god plass til dobbeltseng, garderobe og kontor-/leksepult på alle tre soverom i underetasjen. Det ene soverommet er i dag innredet som kontor. Master bedroom ligger i boligens hovedetasje med tilhørende garderoberom og inngang til baderom.

Det er to delikate baderom i denne gjennomførte familieboligen.
Baderommet i hovedetasjen ligger i tilknytning til master bedroom, og har lyse baderomsplater på vegger og lyse flater på gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med dype skuffer og dobbel servant, vegghengt speil med integrert belysning. Romslig dusjhjørne med glassvegger og dobbeldusj. Vegghengt toalett.
Badet i undertasjen har grå baderomsplater på vegger og lyse fliser på gulv, med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med oppbevaring i skuffer og speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassvegg, frittstående badekar og vegghengt toalett.
Separat vaskerom med innredning bestående av overskap og underskap med benkeplate og utslagsvask. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering
Parkering i gårdsplass og støpt fundament i betong til en garasje på ca. 44 kvm

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, garantisak utført av Blink hus/Telemarkhus. Byttet et par våtromsplater som som følge av misfarging. Arbeid utført i juni/juli 2026.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, utført av Blink hus/Telemarkhus.

- 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, Blink hus/Telemarkhus. Utbedret en lekkasje på øvre terrasse, sommer 2020.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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

Moderne enebolig over to etasjer (underetasje og 1. etasje). Store rom og godt utstyrt. Utvendige terrasser mot øst og sør, takoverbygget svalgang til inngangsdør. Utvendige materialvalg er gjort med fokus på lang levetid. Ingen vesentlige avvik registrert. Ferdig støpt plate på mark for oppføring av garasje. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom og kjellerstue
- Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom
- Luft-til-luft varmepumpe installert i stue
- Peis med innsats med glass, montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig:
Taket er tekket med dobbeltrommet betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Taket er godt luftet over tak (mellom undertak og takstein). Takrenner og nedløp er av metall. Skorsteinen over tak er en blikkbeslått, isolert stålrørspipe. Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, opplagret på yttervegger og drager i møne. Undertak av duk og kaldtloft på en liten del av konstruksjonen mot vest. Åpen himling for øvrig.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med mineralull etter byggetidens

standard. Utvendig er ytterveggene kledd med stående bordkledning av sibirsk lerk (kilde: eier). Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdøren er i treverk med sidefelt. Dør og sidefelt har 2-lags glass. Terrassedørene i 1. etasje og underetasje, har 3-lags isolerglass. Terrasse på understøttende konstruksjon. Oppført med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, tettesjikt av tiltaksspalter med avrenning til takrenner i front. Gulv av sibirsk lerk og rekkverk av glass. Det er terrasser på terreng, understøttet av stripefundament av betong, for opplagring av bjelkelag av konstruksjonsvirke. Spaltet gulv av sibirsk lerk. Utvendig trapp i impregnert tre, trappen er formet etter terreng.

Innvendig:
Alle gulv er belagt med enstavs Pergo lys eikelaminat, unntatt våtrom som har fliser med elektrisk gulvvarme. Veggene har malte plater med listfri løsning mot vinduer og terrassedør i stue og kjøkken. Det er en stor skyvedørsgarderobe i entreen. Himlingene består av malte plater med innfelte downlights i alle oppholdsrom og bad. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard). Det er montert isolert stålpipe og elementpeis med innsats, oppført i stue i 1. etasje. Rom under terreng har gulv med laminat og fliser. Vegger med plater, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur bestående av isolerte grunnmurselementer. Det er en lakkert, åpen innvendig tretrapp med rekkverk av tre og innfelt glass. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom og kjellerstue
- Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom
- Luft-til-luft varmepumpe installert i stue
- Peis med innsats med glass, montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

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. 14 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 316,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 7031,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 800,- pr mnd.

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

tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 605 818,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 423 272,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
KLP
Polisenr: 79996203

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 649 kvm (Eiertomt)
Lettstelt og pent opparbeidet tomt, med hageområde mot nord, øst og vest. Asfaltert adkomst og gårdsplass mot vest. Fra gårdsplass er det adkomst til hyggelig overbygd inngangsparti. Det er støpt klart såle for oppføring av garasje i gårdsplassen. Fra stuen i hovedetasjen er det adkomst til nydelig veranda med nydelig utsikt mot gårdslandskap i øst. På bakkeplaen er det også etablert terrasse som er omkranset av hageområdet. Eiendommen er ellers pent opparbeidet med bed, beplantinger og gjerde i tomtegrenser.

Adkomst
Fra Skien følger man Håvundvegen mot Bratsberg og tar til venstre inn Nordheimvegen. Følg vegen rett frem og ta første til venstre, følg vegen nedover, og hold etter hvert til høyre, og man får eiendommen på venstre hånd.
Boligen er merket med til salgs skilt fra Nordvik og det er skiltet til fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne boligen har en svært attraktiv beliggenhet i veletablert boligområde på Bratsberg. Bratsberg er populært for barnefamilier med kort vei til de fleste fasiliteter. Boligen har en flott utsikt mot Gjerpensdalen, med gode solforhold. Det er kort avstand til dagligvarebutikker, barnehage, skoler og idrettsanlegg på IF Storm.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Barnehagen Gregorius 0.6 km
Kapitelberget natur- og kulturbarnehage 0.7 km
Harmonien Doremi barnehage 0.7 km

Skole:
Bratsbergkleiva barneskole 1.3 km (skolekrets)
Menstad ungdomsskole 4.3 km (skolekrets)

Skauen kristelige skole 1.1 km
Skien videregående skole 3.4 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. 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 informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolig og garasje, datert 27.09.2022.

Det er ikke oppført garasje på eiendommen pr i dag, men det er støpt såle for garasje. Det foreligger tegninger for dobbel garasje.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Bratsberg - Sivert Urnesveg", datert 29.04.2010, og er regulert til boliger.
Eiendommen grenser til område for jord- og skogbruk i øst.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Tinglyst 07.10.1981 - Dokumentnr: 13649 - Erklæring/avtale
I 1981 ga grunneieren Televerket til å etablere linje, kabelfester, stolper med mer. Televerket fikk også rett til å holde linjen ryddet for tre og greiner. Dersom kabelen skulle være til hinder for fremtidig utnyttelse av eiendommene, har Televerket plikt til å flytte denne uten utgifter for grunneieren.

12.10.2017 - Dokumentnr: 1124651 - Bestemmelse om vannledning
Naboeiendom med gnr/bnr 63/862 har rett til å etablere og ha vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr/bnr 63/22, 63/339 og 63/861. Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Bestemmelse om vann/kloakk
Tinglyst 27.09.2018 - Dokumentnr: 1326777
Denne eiendommen (Nordheimvegen 51) har rett til å krysse eiendommen med gnr/bnr 63/862, med vann- og avløpsledning, samt. rett og plikt til vedlikehold av denne.

Bestemmelse om vannledning
Tinglyst 12.10.2017 - Dokumentnr: 1125391
Denne eiendommen (Nordheimvegen 51) har rett til å etablere og ha vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr/bnr 63/22 og 63/339. Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 63/813 i Skien kommune («hovedbølet»).
Følgende heftelse er tinglyst på denne eiendommen:
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Tinglyst 07.10.1981 - Dokumentnr: 13649 - Erklæring/avtale
I 1981 ga grunneieren Televerket til å etablere linje, kabelfester, stolper med mer. Televerket fikk også rett til å holde linjen ryddet for tre og greiner. Dersom kabelen skulle være til hinder for fremtidig utnyttelse av eiendommene, har Televerket plikt til å flytte denne uten utgifter for grunneieren.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 74 900,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 145 800,- 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. 3 625,-.

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 15. september 2026

Ansvarlig megler
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Megler 2
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

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

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

Nordheimvegen 51

Nabolaget Bratsberg - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skauen Kristelige skole (1-10 ...	**15 min**
230 elever, 20 klasser	1.1 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl....	**15 min**
345 elever, 21 klasser	1.3 km
Skien videregående skole	**8 min**
1100 elever, 40 klasser	3.4 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	**8 min**
230 elever	3.7 km

Offentlig transport

Bratsberg	**6 min**
Linje P4	0.4 km
Skien stasjon	**6 min**
Linje RE11, RX11, R55	3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**46 min**

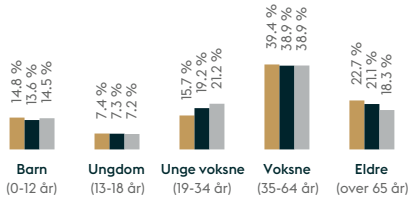
Barnehager

Barnehagen Gregorius (1-5 år)	**7 min**
63 barn	0.6 km
Kapitelberget natur- og kultur...	**9 min**
31 barn	0.7 km
Harmonien Doremi barnehage (0-...	**9 min**
117 barn	0.7 km

Dagligvare

Spar Toppen	**15 min**
Kiwi Frogner Skien	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bratsberg	734	320
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Kapitelberget - ballbane	**11 min**
Bratsberg idrettsplass	**12 min**
MOVA Skien	**23 min**
SKY Fitness Skien	**23 min**

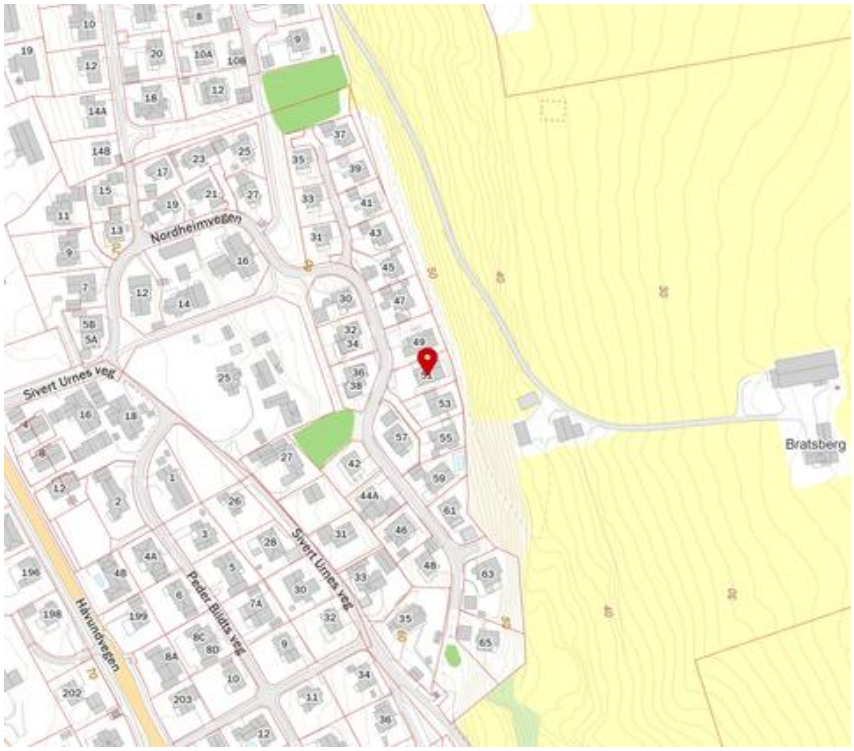
«Barnevennlig, stille og rolig. Nære barnehager og skole. Kort vei til turområder og kort vei til byen, selv om man bor på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordheimvegen 51 , 3714 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 63, bnr. 861

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 06.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1214 **Eiendomsverdi ref nr:** IS2149

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Morten Saubrekka

HONESTA TAKST AS

B
ENERGIMERKE

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 av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Moderne enebolig over to etasjer (underetasje og 1. etasje). Store rom og godt utstyrt. Utvendige terrasser mot øst og sør, takoverbygget svalgang til inngangsdør. Utvendige materialvalg er gjort med fokus på lang levetid. Ingen vesentlige avvik registrert.
Ferdig støpt plate på mark for oppføring av garasje.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom og kjellerstue
- Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue
- Peis med innsats med glass, montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltrommet betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Taket er godt luftet over tak (mellom undertak og takstein).
Takrenner og nedløp er av metall. Skorsteinen over tak er en blikkbeslått, isolert stålrørspipe.
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, opplagret på yttervegger og drager i møne. Undertak av duk og kaldtloft på en liten del av konstruksjonen mot vest. Åpen himling for øvrig.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med mineralull etter byggetidens standard. Utvendig er ytterveggene kledd med stående bordkledning av sibirsk lerk (kilde: eier).
Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass.
Ytterdøren er i treverk med sidefelt. Dør og sidefelt har 2-lags glass.
Terrassedørene i 1. etasje og underetasje, har 3-lags isolerglass.
Terrasse på understøttende konstruksjon. Oppført med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, tettesjikt av tiltaksspalter med avrenning til takrenner i front. Gulv av sibirsk lerk og rekkverk av glass.
Det er terrasser på terreng, understøttet av stripefundament av betong, for opplagring av bjelkelag av konstruksjonsvirke. Spaltet gulv av sibirsk lerk.
Utvendig trapp i impregnert tre, trappen er formet etter terreng.

INNVENDIG Gå til side

Alle gulv er belagt med enstavs Pergo lys eikelaminat, unntatt våtrom som har fliser med elektrisk gulvvarme.
Veggene har malte plater med listfri løsning mot vinduer og terrassedør i stue og kjøkken. Det er en stor skyvedørsgarderobe i entreen.
Himlingene består av malte plater med innfelte downlights i alle oppholdsrom og bad.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).
Det er montert isolert stålpipe og elementpeis med innsats, oppført i stue i 1. etasje.
Rom under terreng har gulv med laminat og fliser. Vegger med plater, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur bestående av isolerte grunnmurselementer.
Det er en lakkert, åpen innvendig tretrapp med rekkverk av tre og innfelt glass.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger uavhengige kontrollerklæringer.
- Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak, med innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt gulv 60x60 cm og Mosaikkfliser i dusjnisje. Elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og limt banemembran under flis, samt synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.
- Våtrommet er utstyrt med innredning som inkluderer to nedfelte servanter med ettgrepsarmatur for vannbetjening, veggmontert toalett samt dobbel dusj i nisje med bevegelige dører.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger uavhengige kontrollerklæringer.
- Våtrommet har vegger med våtromsplater, og himlingen består av malte plater med innfelte downlights i taket.
- Våtrommet har flislagt gulv med fliser i størrelse 60x60 cm, og det er installert elektriske varmekabler.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med dusjvegg av glass, badekar og innebygd sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger uavhengige kontrollerklæringer.
- Våtrommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.
- Vaskerommet har flislagt gulv 60x60 cm, med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel, som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk.
- Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum med enhåndsbetjening for vann, nedfelt i arbeidsbenk.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i armert keramikk
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn med damp, kombinert stekeovn og mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert kraner for Quooker for varmt og kaldt vann.

Beskrivelse av eiendommen

Det er nedfelt enkel vaskekum av kompositt med enhåndsbetjent blandebatteri.
Kjøkkenøy med integrert induksjonstopp og japansk stålgrill, hvor kjøkkenavtrekket er integrert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er plassert på teknisk rom. Hovedstoppekran er tilgjengelig på teknisk rom.
Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 300 liter, er plassert i teknisk rom.
Strømforsyning på 400V. Sikringsskapet er plassert i underetasjens tekniske rom og er utstyrt med automatsikringer.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter, for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav, for brannsikkerhet.
Boligen har sentralstøvsuger plassert på teknisk rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og komprimerte løsmasser som underlag.
Det er grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør rundt grunnmur og ringmur.
Grunnmuren og ringmuren er utført i isolerte elementer, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmur mot terreng er påført plater over grunnivå for å gi samme utseende som ringmurens elementer. Disse er festet med skruer i grunnmuren.
Forstøtningsmuren er av betongstein.
Terrenget rundt boligen har naturlig fall fra vest mot øst, og er opparbeidet med fall fra grunnmur mot skråninger på alle sider av bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

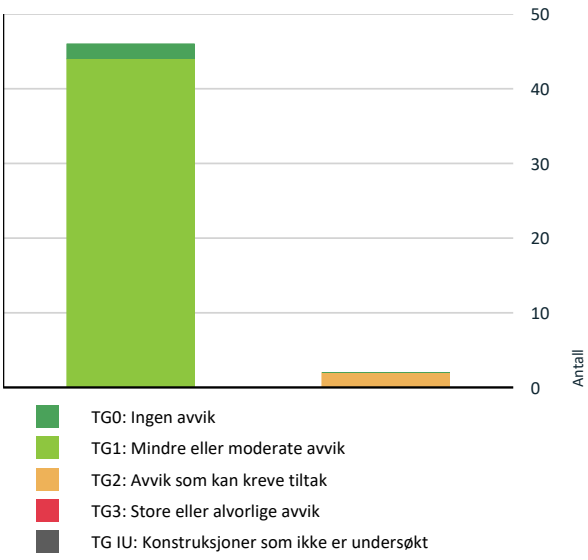
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Midlertidig brukstillatelse er gitt 24.02.2020. Ferdigattest er fremlagt 27.09.2022.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten.
Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.
Energirapport som blir lagt ved tilstandsrapporten/verditaksten som er hentet fra Enova, utarbeidet av ekstern aktør som eier, vil ikke takstingeniør stå ansvarlig for.
Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Delvis skyet, enkelte regnbyger og sol, temperatur ca. 18 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- 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
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.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsonen ved vask. Løsningen eller byggematerialet er, i henhold til byggeforskrift §13-15, utsatt plassert.
Våtromsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger ved gjennomføringer i vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Løsningen eller byggematerialet er, i henhold til byggeforskrift §13-15, utsatt plassert.
Våtromsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger ved gjennomføringer i vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen/leiligheten ble utført 19.09.2023 og er gyldig til 19.09.2033. Dersom det gjennomføres tiltak som reduserer energibruken, kan energiattesten oppdateres via Enova sine sider. Energimerkingen er utført av ekstern aktør/eier.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltrommet betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Taket er godt luftet over tak (mellom undertak og takstein). Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 2020





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Skorsteinen over tak er en blikkbeslått, isolert stålrørspipe. Israfter over vindskier er beslått med blikk.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon, opplagret på yttervegger og drager i møne. Undertak av duk og kaldtloft på en liten del av konstruksjonen mot vest. Åpen himling for øvrig. Innvendig tak er besiktiget uten tegn til avvik på befaringsdagen. Det er anrettet luke til kaldtloft i garderoberom, men denne er ikke mulig å åpne på grunn av bakenforliggende diffusjonssperre og andre demonteringer i konstruksjon og belistning.

Årstall: 2020

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med mineralull etter byggetidens standard. Utvendig er ytterveggene kledd med stående bordkledning av sibirsk lerk (kilde: eier).

Ytterveggene er kontrollert fra bakkenivå, og det er utført stikkprøver for å avdekke eventuelle skader.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport







Ytterveggen er godt luftet og det registreres musesperre av metall.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2020



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med sidefelt. Dør og sidefelt har 2-lags glass. Terrassedørene i 1. etasje og underetasje, har 3-lags isolerglass.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse på understøttende konstruksjon. Oppført med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, tettesjikt av tiltaksspalter med avrenning til takrenner i front. Gulv av sibirsk lerk og rekkverk av glass.

Årstall: 2020





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av stripefundament av betong, for opplagring av bjelkelag av konstruksjonsvirke. Spaltet gulv av sibirsk lerk.

Årstall: 2020



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnert tre, trappen er formet etter terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Alle gulv er belagt med enstavs Pergo lys eikelaminat, unntatt våtrom som har fliser med elektrisk gulvvarme.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Årstall: 2020

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater med listfri løsning mot vinduer og terrassedør i stue og kjøkken. Det er en stor skyvedørsgarderobe i entreen.
Himlingene består av malte plater med innfelte downlights i alle oppholdsrom og bad.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Årstall: 2020

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).
Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er av trebjelkelag, og det er støpt dekke mot grunn med oppgitt 300 mm isolasjon.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulvet i stue/kjøkken i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Over hele rommet ble det målt en høydeforskjell på ca. 12 mm.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulvet i kjellerstue i underetasjen over en lengde på ca. 2 meter. Over hele rommet ble det målt en høydeforskjell på ca. 5 mm.

Årstall: 2020

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført etter at krav til radonforebyggende tiltak ble innført, og radonsperre er etablert i henhold til krav i byggeforskriften og samsvarserklæring, for ferdigattest som foreligger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er montert isolert stålpipe og elementpeis med innsats, oppført i stue i 1. etasje.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv med laminat og fliser. Vegger med plater, innvendige utforede vegger på deler av grunnmur bestående av isolerte grunnmurselementer. Hulltaking er foretatt. Det var ikke mulig å måle etter fukt i elementene, da det på prøvestedet var isolasjon av typen Isopor eller tilsvarende mot grunnmur, med en utforet veggplate av 23 mm OSB og gips.

Ved visuell observasjon av yttervegger ved trapp ble det ikke registrert avvik i form av misfarging på befaringsdagen.
Angitt tilstandsgrad er satt etter type konstruksjon, alder og observasjoner, samt registrert utvendig fuktsikring.

Årstall: 2020



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

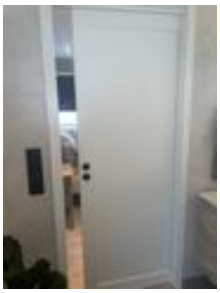
Det er en lakkert, åpen innvendig tretrapp med rekkverk av tre og innfelt glass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Skyvedør til bad 1. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger uavhengige kontrollerklæringer.
- Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak, med innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt gulv 60x60 cm og Mosaikkfliser i dusjnisje. Elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og limt banemembran under flis, samt synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.
- Våtrommet er utstyrt med innredning som inkluderer to nedfelte servanter med ettgrepsarmatur for vannbetjening, veggmontert toalett samt dobbel dusj i nisje med bevegelige dører.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll og rapport for trykktest, samt samsvarserklæring med ferdigattest fra ansvarshavende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak med innfelte downlights.

Årstall: 2020

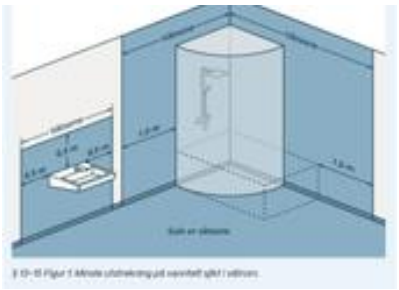
Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsonen ved vask. Løsningen eller byggematerialet er, i henhold til byggeforskrift §13-15, utsatt plassert.
• Våtromsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger ved gjennomføringer i vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning, noe som øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Brukerne av våtrommet må være klar over faren, og påført fukt må fjernes omgående. Lister og foringer bør overflatebehandles med produkter som er egnet for bruk i våtrom, for å redusere risikoen for skader.

• Det anbefales at alle gjennomføringer under servant og i dusjsonen kontrolleres, og at det legges tett fuge fra produktleverandør der dette mangler. Konsekvensen av manglende fagmessig montering og utilstrekkelig tetting er økt risiko for fuktskader, svelling av usikrede kuttflater ved eventuell lekkasje, tap av garanti fra produktleverandør og i verste fall skader i bakenforliggende konstruksjon.





Våtsone på bad og vaskerom etter gjeldende forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv 60x60 cm og Mosaikkfliser i dusjnisje. Elektriske varmekabler og fall mot sluk på 27 mm.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran og limt banemembran under flis, samt synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 43 mm.

Årstall: 2020



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning som inkluderer to nedfelte servanter med ettgrepsarmatur for vannbetjening, veggmontert toalett samt dobbel dusj i nisje med bevegelige dører.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Spalte under innebygget sisterne mot gulv, som synligjør eventuelt lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, funksjonstestet på befaringsdagen med papir og fungerer som tiltenkt.
Det er registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

Årstall: 2020





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger uavhengige kontrollerklæringer.
- Våtrommet har vegger med våtromsplater, og himlingen består av malte plater med innfelte downlights i taket.
- Våtrommet har flislagt gulv med fliser i størrelse 60x60 cm, og det er installert elektriske varmekabler.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med dusjvegg av glass, badekar og innebygd sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon

Årstall: 2020

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll og rapport for trykktest, samt samsvarserklæring med ferdigattest fra ansvarshavende.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtromsplater, og himlingen består av malte plater med innfelte downlights i taket.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Løsningen eller byggematerialet er, i henhold til byggeforskrift §13-15, utsatt plassert.
• Våtromsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger ved gjennomføringer i vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning, noe som øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Brukerne av våtrommet må være klar over faren, og påført fukt må fjernes omgående. Lister og foringer bør overflatebehandles med produkter som er egnet for bruk i våtrom, for å redusere risikoen for skader.
• Det anbefales at alle gjennomføringer under servant og i dusjsonen kontrolleres, og at det legges tett fuge fra produktleverandør der dette mangler.

Konsekvensen av manglende fagmessig montering og utilstrekkelig tetting er økt risiko for fuktskader, svelling av usikrede kuttflater ved eventuell lekkasje, tap av garanti fra produktleverandør og i verste fall skader i bakenforliggende konstruksjon.





Det er manglende tetting mellom våtromsplate og gjennomføring. Dette bør undersøkes på alle våtrom hvor baderomsplater fungerer som tettesjikt.

Tilstandsrapport

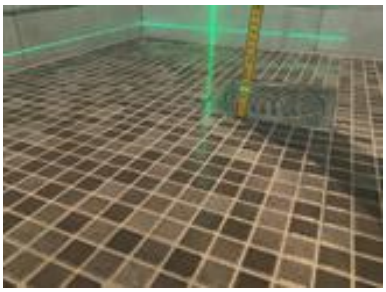
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fliser i størrelse 60x60 cm, og det er installert elektriske varmekabler. Fall fra dør til sluk er målt til 41 mm.

Årstall: 2020





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.

Årstall: 2020





Membranen er ført opp 15 mm under dørterskel

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med dusjvegg av glass, badekar og innebygd sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Spalte under toalett som synligjør eventuelt lekkasje fra sisterne

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, funksjonstestet på befaringsdagen med papir og fungerer som tiltenkt.
Det er registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

Årstall: 2020





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6,1 %.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger uavhengige kontrollerklæringer.
- Våtrommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.
- Vaskerommet har flislagt gulv 60x60 cm, med elektriske varmekabler.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel, som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk.
- Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum med enhåndsbetjening for vann, nedfelt i arbeidsbenk.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Årstall: 2020

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll og rapport for trykktest, samt samsvarserklæring med ferdigattest fra ansvarshavende.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv 60x60 cm, med elektriske varmekabler og 10 mm fall mot sluk. Lekasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2020

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel, som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, er 10 mm.

Årstall: 2020



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum med enhåndsbetjening for vann, nedfelt i arbeidsbenk.

Årstall: 2020

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, funksjonstestet på befaringsdagen med papir og fungerer som tiltenkt.
Det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

Årstall: 2020





UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i teknisk rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6,0 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i armert keramikk. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn med damp, kombinert stekeovn og mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert kraner for Quooker for varmt og kaldt vann.
Det er nedfelt enkel vaskekum av kompositt med enhåndsbetjent blandebatteri.
Kjøkkenøy med integrert induksjonstopp og japansk stålgrill, hvor kjøkkenavtrekket er integrert.

Tilstandsrapport

Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Eier informerer om: "Elektrikerne prøvde mange forskjellige typer under montering av hvitevarer, men ingen fungerte pga. høyden til taket. Mener de fikk skrevet en dispensasjon eller lignende, men har ikke papirer på det".

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilatoren er kombinert med platetopp og avtrekket er ført ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Fordelerskapet er plassert på teknisk rom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og er tilgjengelig på teknisk rom.

Årstall: 2020





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør (svarte eller hvite rør).
Kun avløpsrør inne i boligen er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken. Avløpet er luftet over tak.

Årstall: 2020

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom. Det registreres ikke tegn på mugg eller fukt i filteret. Eier opplyser at de har abonnement med produktleverandør på filter som tilsendes to ganger i året.

Boenheter skal ha ventilasjon som sikrer en gjennomsnittlig frisklufttilførsel på minimum 1,2 m^3 per time per m^2 gulvareal, når boenheten er bebodd. Det anbefales to filterbytter i året, samt rengjøring av aggregatet og kanaler hvert fjerde år (følg anbefalingene for produktet i FDV-dokumentet). Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 25 år.

Årstall: 2020



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Årstall: 2020



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på 300 liter, er plassert i teknisk rom. Rommet er utstyrt med gulvsluk, noe som gir tilfredsstillende sikring ved eventuell lekkasje. Berederen er fast tilkoblet elektrisk installasjon i henhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Strømforsyning på 400V. Sikringsskapet er plassert i underetasjens tekniske rom og er utstyrt med automatsikringer.

Takstingeniøren har gjennomført en visuell kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabelinnfesting, brannfare samt dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann, og det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler, på områder som ikke er kontrollert.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tillater. 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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter, for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav, for brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger plassert på teknisk rom. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet, og det foreligger ingen opplysninger fra eier om eventuelle avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og komprimerte løsmasser som underlag.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør rundt grunnmur og ringmur. Arbeidet ble utført i 2019.

Årstall: 2020



Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren og ringmuren er utført i isolerte elementer, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmur mot terreng er påført plater over grunnivå for å gi samme utseende som ringmurens elementer. Disse er festet med skruer i grunnmuren.

Årstall: 2020



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen har naturlig fall fra vest mot øst, og er opparbeidet med fall fra grunnmur mot skråninger på alle sider av bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Eier informerer om: "Elektrikerne prøvde mange forskjellige typer under montering av hvitevarer, men ingen fungerte pga. høyden til taket. Mener de fikk skrevet en dispensasjon eller lignende, men har ikke papirer på det".

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	90			90	88
Underetasje	85			85	40
SUM	**175**				**128**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang m/trapp, bod, bad, garderobe rom, soverom, kjøkken, spisestue, stue		
Underetasje	Gang m/trapp, bod, bad, vaskerom, teknisk rom, soverom, soverom 2, kjellerstue, kontor/soverom		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse er gitt 24.02.2020. Ferdigattest er fremlagt 27.09.2022.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	63	861		0	649.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordheimvegen 51

Hjemmelshaver

Hübenbecker Daniel Øverli, Hübenbecker Vibeke Stavdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordheimvegen 51 i Skien ligger i et etablert og rolig boligområde nordøst for sentrum, omgitt av småhusbebyggelse og kort vei til både natur og lokale tilbud. Området har enkel adkomst til sentrum via hovedveiene i nærheten, samtidig som det byr på fine turområder og grøntarealer. Det er kort avstand til dagligvarebutikker, ulike fritidsaktiviteter som fotball og andre idrettstilbud, samt gode alternativer for både barne- og ungdomsskole. Kort spasertur til kollektivtransport for sentrum av Skien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei.

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

Selveier tomt på 649 m², asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass. Det er en støpt plate på mark klar for oppføring av garasje. Gruset takoverbygget svalgang til inngangsdør. Tomten er opparbeidet med gressplen, forstøtningsmurer og barket terreng mellom grunnflate og underetasje. Stor overbygget terrasse sør og øst, ned mot grunn.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	79996203			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.07.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	19.09.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vibeke Stavdal Hubenbecker	9578-5997-4-728139	2026-06-18 16:25:53
Daniel Øverli Hubenbecker	9578-5997-4-740531	2026-06-18 16:21:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. juni 2026

Oppdragsnummer
24-0198/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordheimvegen 51, 3714 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Daniel Øverli Hübenbecker, Vibeke Stavdal Hübenbecker

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. februar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79996203
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garantisak utført av Blink hus/Telemarkhus. Byttet et par våtromsplater som som følge av misfarging. Arbeid utført i juni/juli 2026

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

Nei

Eventuell kommentar: Byttet våtromsplater pga misfarging.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blink hus/Telemarkhus.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blink hus/Telemarkhus. Utbedret en lekkasje på øvre terrasse, sommer 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ingen av disse

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker på om det ble utført måling under bygging, men huset er bygget med radonsperre.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vi har fortsatt alle dokumenter knyttet til bygging av huset.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0198/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Daniel Øverli Hubenbecker	**2026-06-18**	**Vibeke Stavdal Hubenbecker**	**2026-06-18**

Identifikasjon

Daniel Øverli Hubenbecker

Identifikasjon

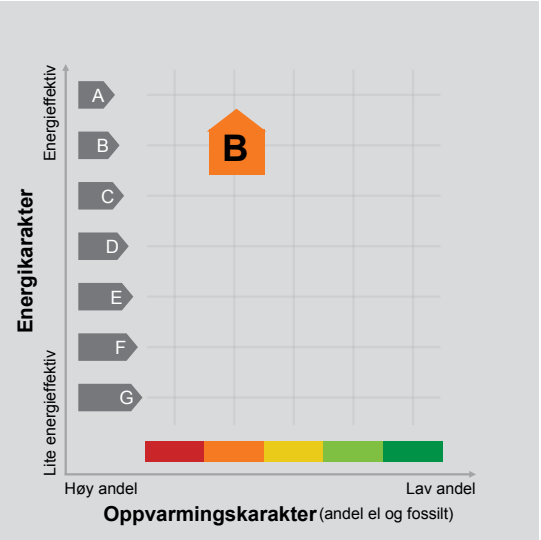
Vibeke Stavdal Hubenbecker

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordheimvegen 51
Postnummer	3714
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	861
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300740324
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a3e134db-2c34-407c-a325-4aaf5041e677
Dato	19.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	178
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordheimvegen 51
Postnummer: 3714
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 19.09.2023 11:13:26
Energimerkenummer: a3e134db-2c34-407c-a325-4aaf5041e677

Kommunenummer: 3807
Gårdsnummer: 63
Bruksnummer: 861
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300740324

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

ambita

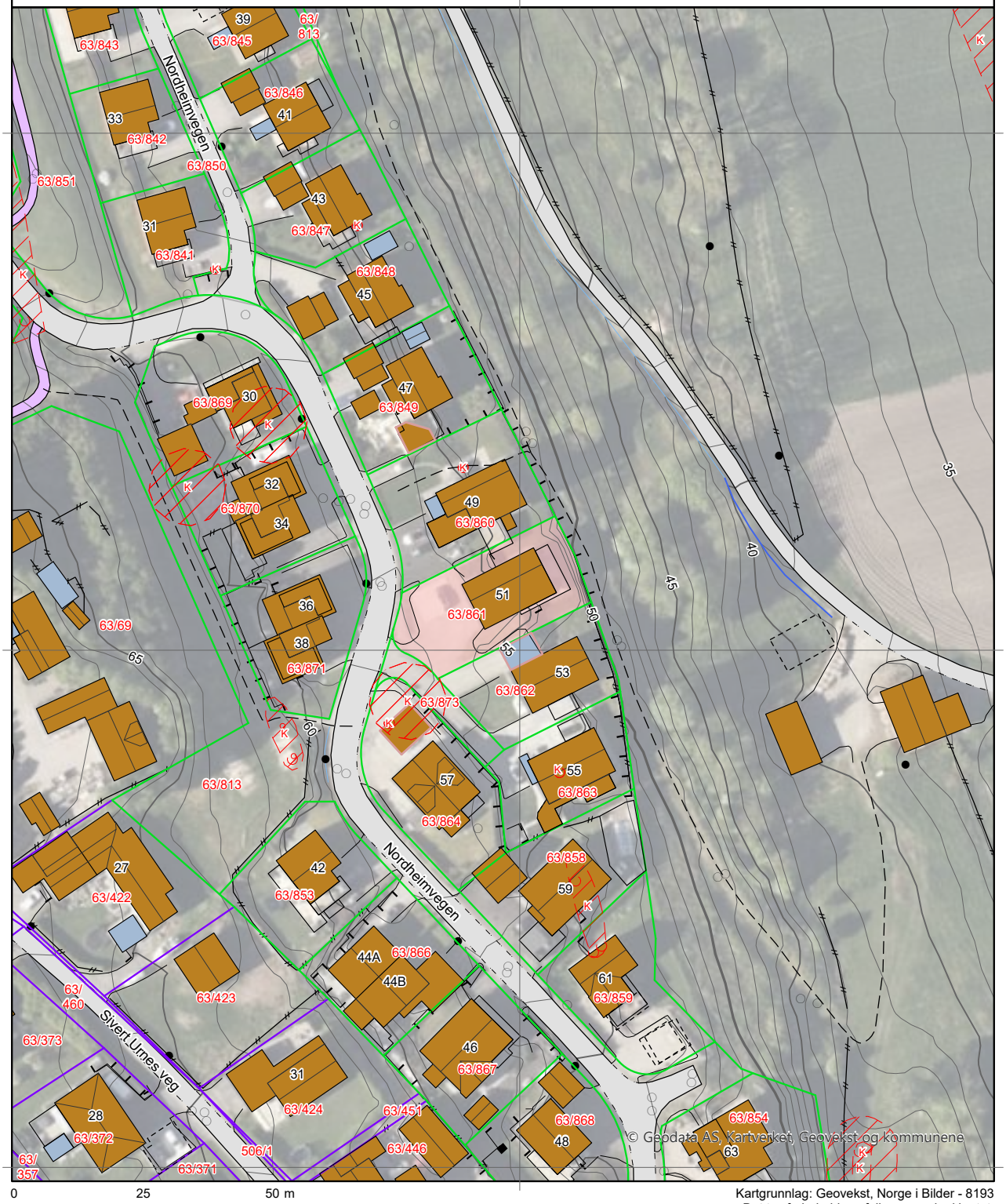
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/63/861/0/0

Eiendomsgrenser

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

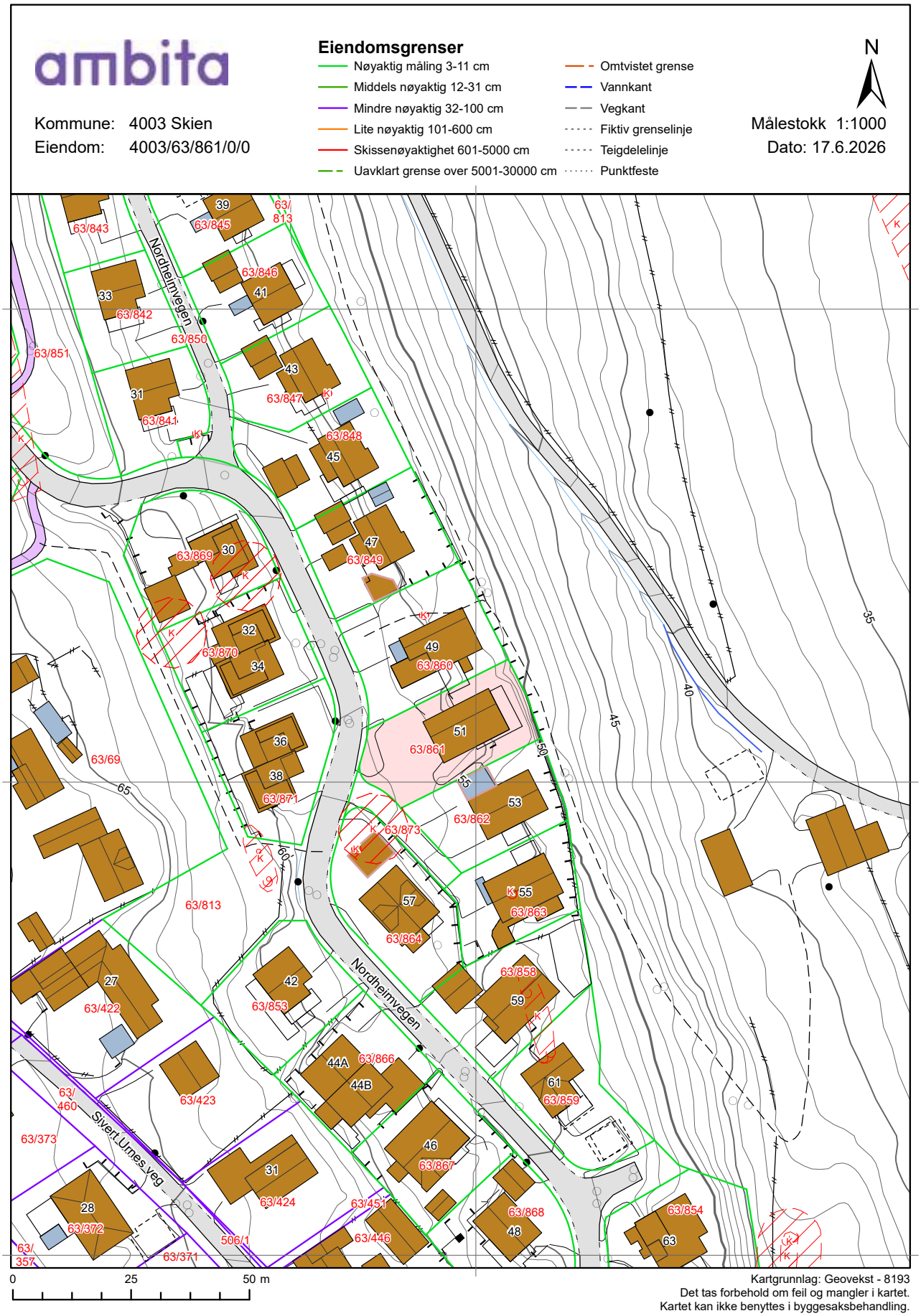
N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.6.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/63/861/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 17.6.2026
Nordheimvegen
Sivert Umes veg
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

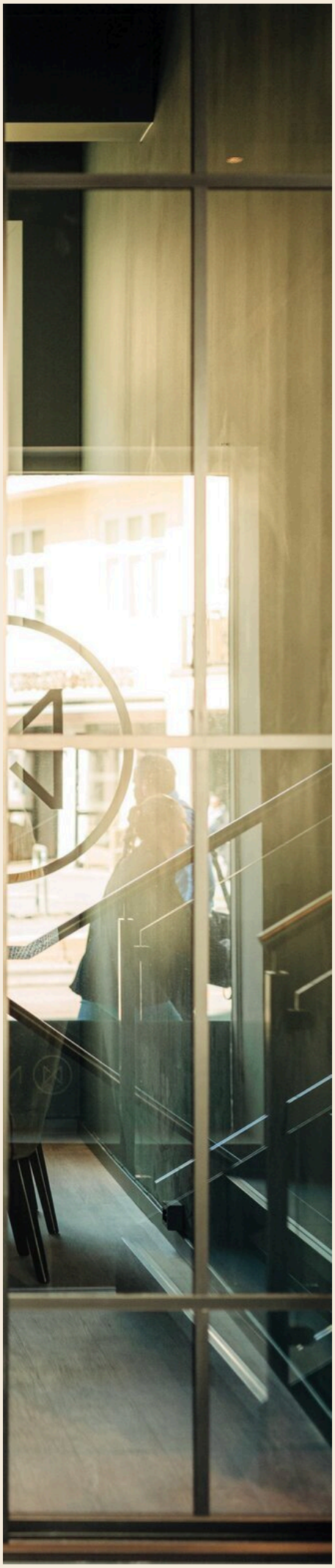


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

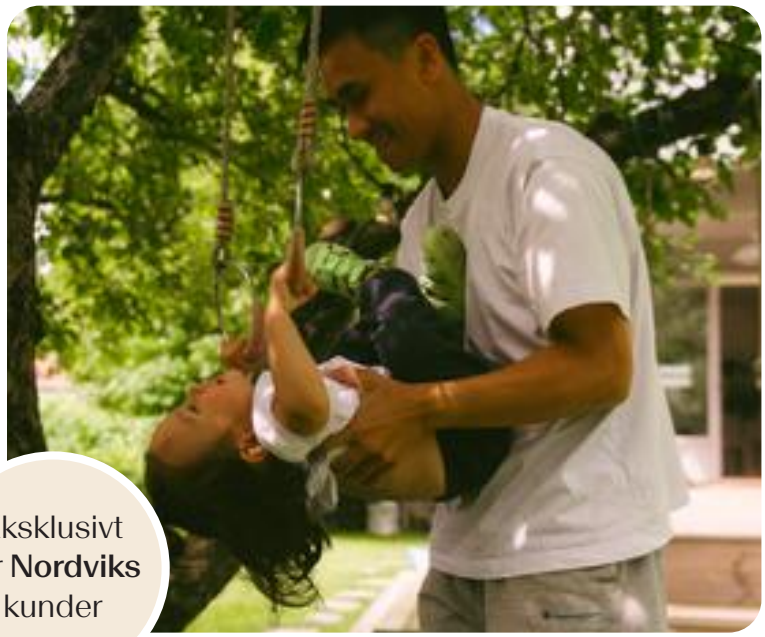


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0198/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordheimvegen 51 3714 SKIEN
Matrikkel: Gnr 63, bnr 861 (ideell andel 1/1) / Gnr 63, bnr 873 (ideell andel 1/3) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147



Jonas Pettersen

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071

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