

Bjørndalsjordet 43A



Velkommen til

Bjørndalsjordet 43A



Salgsoppgaven produsert 5. mai 2025

SKIEN – BJØRNDALSJORDET

Oppgradert og velholdt enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet – Vestvendt og solrik hage – Dobbel garasje

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	88 850,-
Totalpris	3 588 850,-
BRA-i	150 kvm
Totalt BRA	190 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1960
Megler	Andreas Hoppestad
Telefon	454 78 634
E-post	a.hoppestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no



ASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK





Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Bjørndalsjordet 43A!

- Velkommen til en velholdt og pen enebolig på Bjørndalsjordet i Skien. Stor og solrik på overkant av et mål. Tomten er relativt flat med store grøntområder, dobbel garasje, solrik terrasser på ca 60 kvm og gode parkeringsmuligheter. Fin avstand til alt av barnehage, skole, idrettsanlegg og flotte turområder.
- Kort fortalt:
- Lys og romslig stue med god plass til sofagruppe og spisegruppe
- Tiltalende kjøkken med god oppbevaringsplass
- To gode baderom med varmekabler i gulv
- Fine terrasseområder
- Skjermet og solrik hage
- Dobbel garasje
- Attraktiv beliggenhet
- Kort vei til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Nærhet til matbutikk
- Kort vei til både Porsgrunn- og Skien sentrum
- Ingen TG3

- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	150 kvm
BRA-e:	40 kvm
Totalt BRA:	190 kvm
TBA:	60 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Trappegang, kjellerstue, bad, garderobe og to boder.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 40 kvm. Garasje.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 60 kvm.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet




43A






























10
YEAR


10
YEAR
beko
Pet Hair










































43

Informasjon

Bjørndalsjordet 43A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0030/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bjørndalsjordet 43A, 3740 SKIEN
Gnr 221, bnr 1095 i Skien kommune

Selger
Kjetil Lidsheim

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 150 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 190 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Trappegang, kjellerstue, bad, garderobe og to boder.
Total BRA: 68 kvm.
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 40 kvm. Garasje.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 60 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i 1. etasje er en terrasse med tilkomst fra stue og en terrasse ved inngangspartiet.

Solforhold

Meget gode solforhold på flat og solrik tomt

Innhold

BRA-i: 150 kvm
P-rom: 125 kvm
TBA: 60 kvm
1. etasje:
P-rom: 82 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Kjeller:
P-rom: 43 kvm: Trappegang, bad og kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold).

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 29.04.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard

1. etasje:
Entré:
Fra koselig inngangsparti, trer du inn i en lys og åpen entré. Velkommen inn! Fra entré har du videre tilgang til stue, soverom, bad og trapp til kjeller.

Stue:
Lys stue med gode vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Stuen tilbyr god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisegruppe. I stuen er det montert både peisovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til solrik og usjenert terrasse.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er godt tilpasset rommets utforming og har rikelig med skap- og benkeplass. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er plass til frittstående kjøleskap. Det er også plass til hyggelig spisebord ved vinduene.

Bad:
Pent baderom som er pusset opp i 2014. Badet har flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegger. Baderommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Soverom:
Det er to soverom i denne etasjen. Soverommene er lyse og av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Hovedsoverommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Kjeller:
Kjellerstue:
Lys og innredet kjellerstue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Bad:
Tiltalende baderom med flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på

vegger. Rommet er pusset opp i 2014. Badet er utstyrt med heldekkende servantplate over skuffeinnredning, speil med belysning, vegghengt skap, badekar vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

- Drenering
- Terrasse bak
- Terrasse foran
- Spylt tak på hus og garasje fri for sopp og mose
- Åpnet opp ned til kjeller
- Ny trapp ned til kjeller
- Kjellerstue med kabler
- Fliser og nytt vindu
- Nytt bad nede med badekar, fliser og kabler
- Soverom nede med kabler, tarkett og nytt vindu
- Fliser i gangen nede med kabler
- Nytt kjøkken
- Ny peis
- Bygd ut inngangspartiet og badet oppe
- Nytt bad oppe med kabler, fliser og kabinett
- Ny gang oppe med tarkett og kabler.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har blitt utført på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. det ble i 2014 oppgradert et nytt bad med toalett og dusjkabinett i hovedetasjen. Nytt bad med toalett og badekar i underetasje. Arbeidet som ikke er gjort selv er utført av Profil Bygg AS.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Tak-byttet stein ca. 2000. Spylt rent for sopp og mose i 2023. Satt inn med coating. Bygd ut gang og bad i overetasjen i 2014. Profil bygg AS. Ildsted, satt inn ny vedovn rundt 2010. Det er også bygd ut terrasse på baksiden i ca. 2008. Bygd terrasse foran i ca. 2014. Profil bygg AS gjorde terrasse foran.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Drenert rundt hele huset ca. 2008. Husker ikke firma.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Det foreligger samsvarserklæring. Grenland Group byttet sikringer og samleskinner i 2013.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, kontrollen ble gjort i 2014.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, Det er gjort av Profil Bygg AS i 2014. Bygget ut inngangsparti og bad. Tiltaket var ikke søknadspliktig.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?
- Ja, Da vi flyttet inn i 2005 var det feil helling på gulv i dusjen mot sluk.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)?
-Ja. Lekkasje etter tett sluk på kjøkken førte til at noe vann rant på vegg nede i råkjeller.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja, Vært et tilfelle av vanninntrengning i nærheten av pipe/loft vinter 2025.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja, Vært en varmegang i sikringsskapet før det ble byttet i 2013

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja, Har hatt et tilfelle av tett sluk på kjøkkenet som førte til en lekkasje ved rør nede i kjelleren. Fikset av Rørleggern AS, i 2022.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller tilhørende bygninger? for eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende?
- Ja, har hatt tilfelle av mus vinter 2024. Tok 2 stk. med musefelle.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Antall TG0 er 2 stk
Antall TG1 er 16 stk
Antall TG2 er 18 stk - Drenering, rom under terreng, terrasse med tilkomst fra stue, eldre kjellervinduer, yttervegger, loft, etasjeskille og gulv på grunn, ildsted/skorstein, trapp, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmesentral, varmtvannsbereder, bad/vaskerom i kjeller, bad i 1. etasje, frittstående garasje og radon.
Antall TG3 er 0 stk
Antall TGIU er 0 stk

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

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

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle gardiner og gardinstenger innvendig
- Tv
- Vaskemaskin

- Tørketrommel
- Kjøleskap kan følge med om ønskelig
- Partytelt trampoline kan følge med hvis ønskelig

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer
- Skap i kjellerstue

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe og peisovn i stue. Varmekabler på bad i begge etasjer.

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. 12 000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 468,-pr. 2025

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 611 177,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 444 708,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 4197733

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag TV og internett fra Telia.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 020 kvm (Eiertomt)
Flat og lettstelt hjørnetomt som er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og hekk mot naboer og vei. Gruset gårdsplass.
Boligen har flotte terrasseområder på begge sider av huset. Her får du gode solforhold fra morgen til kveld.

Adkomst

Fra Skien tar du Porsgrunnsvegen mot Porsgrunn. I rundkjøringen ved Menstadbrua tar du 3. avkjøring. Følg veien, og i rundkjøringen ved Tollnes, tar du 2. avkjørsel. Ta deretter 1. avkjørsel i neste rundkjøring, inn på Rabbenkroken. I enden av veien, ta til høyre på Bjørndalsjordet. Ta deretter første til venstre. Du får nå boligen umiddelbart på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Tollnes, på grensen mellom Skien og Porsgrunn. Det er kort vei til matbutikk, Klyve barneskole, flere barnehager, samt fotballbaner på Tollnes og Pors med et bredt utvalg av aktiviteter for barn i alle aldre. Det er også flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten. Det er også kort vei til GS-senteret, PP-senteret og Porselensfabrikken med blant annet treningssenter og diverse butikker. Det er gode bussforbindelser i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bjørndalen (Linje M2, M2N) - 0,6 km
Tog: Porsgrunn stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 3,4 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp - Ca. 40 min i bil.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Vestsiden barnehage (1-5 år) - 0,8 km
- Kongerød barnehage (1-5 år) - 0,9 km
- Klyveskogen barnehage (0-5 år) - 0,9 km

Skoler:
- Klyve skole (1-7 kl.) - 0,5 km
- Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) - 1,2 km
- Skogmo videregående skole - 4,3 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus datert 07.02.1962.

Bygningstegninger oversendt fra kommunen viser avvik til dagens bruk.
- Kjellerstue er tegnet inn som "Hobbyrom"
- Bad i underetasje er tegnet inn som "Mat"

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke sendt søknad til kommunen om bruksendring. Rommene er således ikke godkjent til varig opphold.

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.

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 "Nybergvegen - Klyvevegen - Bjørntvedtvegen - Porsgrunnsvegen - Kommunegrensa - Alt. 2, vest", planid 4003 591 datert 07.07.1988 og er regulert til boliger og kjørevei.

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsendring for Numme og Handeland gartneri, m.m.", planid 4003 746 datert 29.04.1999 og er regulert til kjørevei.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Gul sone iht. T-1442

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/221/1095:
01.10.1960 - Dokumentnr: 2501 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
Erklæringen sier;
Tillatelse til å legge kloakkledning ved gnr. 221, bnr. 1095. Vegvesenets vilkår må følges.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 42 000,-) – estimert til kr. 42 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 990,-

Samlet skal selger betale kr. 115 580,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2025

Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Vedlegg

Bjørndalsjordet 43A

Bjørndalsjordet 43A

Nabolaget Nyberg/Rabben - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 537 elever, 26 klasser	5 min 0.5 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl... 222 elever, 11 klasser	14 min 1.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 4.3 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	11 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Pors	5 min
Kongerødvegen 40	14 min

Offentlig transport

Bjørndalen Linje M2, M2N	6 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

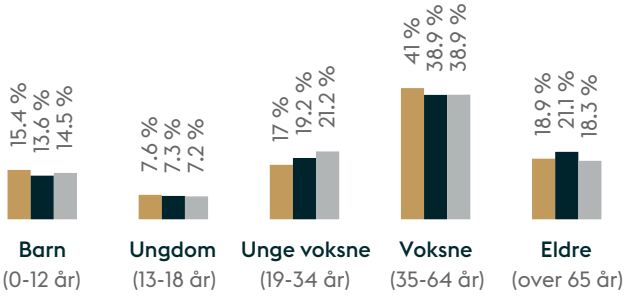
Barnehager

Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	8 min 0.8 km
Kongerød barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.9 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 112 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Gs	5 min
Kiwi Tollnes	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyberg/Rabben	1 258	537
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Klyve skole	6 min
Pors stadion	9 min
Just Padel Porsgrunn	8 min
SATS Porselensfabrikken	17 min

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



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 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lidsheim, Kjetil	9578-5997-4-312039	2025-04-02 12:02:29

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
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
31-0030/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørndalsjordet 43A, 3740 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Kjetil Lidsheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2005

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: 4197733
Forsikret i: Fremtind,Skagerak

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 Nytt bad med toalett og dusjkabinett i hovedetasje. Nytt bad med toalett og badekar i underetasje. Profil Bygg AS

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak-byttet stein ca 2000. Spylt rent for sopp og mose 2023. Satt inn med coating. Fasade-bygd ut gang og bad i overetasjen 2014. Profil Bygg AS. Ildsted-satt inn ny vedovn ca 2010. Terrasse-bygd ut terrasse på bakside ca 2008. bygd terrasse foran ca 2014. Profil Bygg terrasse foran.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt hele huset ca 2008. Husker ikke firma.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grenland Group 2013. Byttet sikringer og samleskinner.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2014

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: 2014 Profil Bygg AS Bygget ut inngangsparti og bad

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Da vi flyttet inn i 2005 var det feil helling på gulv i dusjen mot sluk.

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)

Ja

Beskriv: Lekkasje etter tett sluk på kjøkken førte til at noe vann rant på vegg nede i råkjeller.

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

Ja

Beskriv: Vært et tilfelle av vanninntrengning i nærheten av pipe/loft vinter 2025.

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

Ja

Beskriv: Vært en varmegang i sikringsskapet før det ble byttet i 2013.

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?
Ja

Beskriv: Hatt et tilfelle av tett sluk på kjøkkenet som førte til en lekkasje ved rør nede i kjelleren. Fikset av Rørleggern AS. i 2022.

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.
Ja

Beskriv: Hatt tilfelle av mus vinter 2024. Tok 2 stk musefelle.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 31-0030/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lidsheim, Kjetil	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Lidsheim, Kjetil

SIGNICAT

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

Bjørndalsjordet 43 A
3740 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1962
BRA: 150 m^2
BRA-i: 150 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	18	0	0

Supertakst
GNR: 221 BNR: 1095

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Bjørndalsjordet 43 A
3740 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30501

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens fuktsikring er byttet ut i 2008 og ser ut til å ha god funksjon.

Av merknader er det ikke etablert topplist på synlig knotteplast over terreng, stedvis er det lokalt fall på terrenget mot grunnmur.
Slik utførelse utsetter fuktsikringen for unødig fuktpåkjenning.
Ved hulltaking mot inforet konstruksjon i kjellerstue er det påvist noe fuktig treverk.

Anbefalte tiltak

Det er anbefalt å utføre knotteplast med fungerende topplist og etablere noe fall fra grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren oppleves ikke som vesentlig fuktig, og det er ikke målt høye bort variabler i inforet treverk. For øvrig er det brukt dampsperre bak panelplater, utførelsen tilsier at eventuelt fukt som siger gjennom muren eller fundamenter vil magasinere seg inne i vegg og kan forårsake sopp og råtedannelse.

Anbefalte tiltak

Det påviste utførelsen av innforet konstruksjon gir grunn til å overvåke rom under terreng og drenering for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konstruksjoner av tre på betongkonstruksjoner mot terreng må utføres etter anbefalinger for å unngå fukt/kondensskader.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse med tilkomst fra stue

Oppsummering

Av merknader er det registrert noe skjevheter, det er noe langt mellom stolper for rekkverk og overflater er slitte.
Levegg har punktvis råteskader.

Anbefalte tiltak

Det er behov for noe oppretting og vedlikehold. Overflater må behandles og råteskadet treverk må byttes ut.

Vinduer og dører: Eldre kjellervinduer

Oppsummering

Punktet gjelder for kjellervinduer som ikke er byttet ut. Det er registrert høy slitasje og utettheter mellom grunnmur og vinduskarm.

Anbefalte tiltak

Kjellervinduene bør byttes ut og tettes tilstrekkelig i åpning i grunnmur.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke høy slitasjegrad og fasader fremstår som hele og fungerende.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Videre anbefales det generelt vedlikehold som skraping, vasking og maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjon har oppbygging etter eldre standard med kun 100 mm gammel mineralull i bjelkelag og ingen dampsperre mot varm side. Utførelsen kan forårsake at varm luft fra underliggende konstruksjon trenger gjennom bjelkelaget og kondenserer på kalde overflater på loftet. Det er ikke påvist dette avvik i dag, og ikke målt betydelig fukt i takverk.

Eier opplyser om at det har kommet inn vann ved mye snø i 2025. Snekker har vært på taket og fant sprekker i pipebeslag, sprekkene er nå tettet igjen.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak. Det var tørt vær på befaringsdagen og eventuelle aktive lekkasjer er vanskelig å oppdage.
Ventilering av taket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

Det bør holdes jevnlig kontroll med pipebeslagets tetthet, en silikonfuge har kun 1-2 års holdbarhetstid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulv på grunn av uisolert betong i kjeller og tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1. etasje.

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Anbefalte tiltak

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er av teglstein fra byggetiden og har et røykløp. Det er feieluke i kjeller og pipa er helbeslått over tak.
Det er montert en peisovn i stue med fliser på gulvet. Ovnen er opplyst å være fra 2010.

Av merknader:
Pipa har innkledde sider og pipebeslag har sprekker som er fuget igjen.

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

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

Trapp

Oppsummering

Trappen har høyt nok rekkverk og åpninger i rekkverk det er ikke større enn 10 cm.
For øvrig mangler det håndrekke på vegg og høyde fra inntrinn opp til etasjeskiller er 177 cm. Det er krav til 2m høyde i trapper.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å endre trapp slik at den følger dagens forskriftskrav.

Avløpsrør

Oppsummering

Boligen har hovedstamme i opprinnelig støpejern. Det er enkelte strekk med nye deler av plast til kjøkken og våtrom.
Det er stakeluke i kjeller og lufting av kloakk er ført over tak.

Det er ikke registrert betydelige skader per i dag og avløpet ser ut til å fungere.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på eldre rør.

Det er ikke gitt opplysninger på at stikkledning til avløp er byttet og denne antas å være fra byggeår.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Inntaks rør til vann er skjult inne i vegg, alder og type ukjent. Inntaket er påført fungerende stoppekran.
Videre er det rør i rør system med fordelerskap montert på bad/vaskerom i kjeller.
Det er innslag av uisolert kobberrør i boligen. Noe vannrør i bod med varmtvannstank er dårlig festet.

Det er ikke avdekket lekkasjer eller betydelig avvik, men tilstandsgrad settes på bakgrunn av kobberrør med høy alder og som er uisolert. Det er ikke opplyst om at stikkledning til kommunalt anlegg er byttet ut og denne antas å være fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens. Løse rør bør festes.

Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Alder tilsier at rør bør skiftes ut, gjerne ved rehabilitering av våtrom.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap er plassert i bod i kjelleren og har automatsikringer med jordfeilbryter og overbelastningsvern.
Innmaten er byttet i 2013 og anlegget fremstår som oppgradert og av god tilstand.

Det ligger samsvarserklering fra bytte til automatsikringer i sikringsskap, den er fra 2013.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av at ikke det foreligger samsvarserklæring på alle oppgraderinger, samt eldre komponenter og ledningstrekk som har oppbrukt sin brukstid.

Anbefalte tiltak

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:
For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Varmepumpen 12 år og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nær oppbrukt brukstid.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannstank er montert i tørt rom uten tilknytning til sluk. Det er ikke etablert slange fra sikkerhetsventil til avløp.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres vannstoppersystem (waterguard) eller slange fra sikkerhetsventil til avløp.
Tiltaket er for forhindre/begrense skader ved en eventuell lekkasje fra varmtvannstanken.

Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller

Oppsummering av overflater

Overflate har noe bom i gulvflis og mindre riss i flisfuger. Baderomsplater er ikke utført med bunnlist av aluminium i våtsone.
Bak baderomsplater er det lagt dampsperre. Det skal ikke monteres dampsperre bak baderomsplater på vegg i våtrom/kjeller. Utførelsen kan forårsake fukt kondensproblematikk inne i vegg.

Fallforhold er målt til å være 25 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Fallet er godkjent.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Våtrom: Bad i første etasje

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke avvik av betydning, vindu er plassert i våtsone men har ingen synlige fuktskader.
Dusjkabinett skåner overflater for fritt vann.

Fallforhold er målt med streklaser og det måles 25 mm fra topp synlig membran ved dørterskel til topp slukrist. Det er etablert vanntett oppkant av membran på dørterskel, og lekkasjevann vil renne mot sluk.

Det er registrert noe begrenset fall bak dusjkabinett, vann kan samle seg mot yttervegg.

Baderomsplater er ikke montert med bunnlist av aluminium i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Øvrig: Frittstående garasje

Oppsummering

Garasjen har ikke oppsprekking i fundamenter eller andre store skader. For øvrig er det observert en del slitasje og stedvis råte rundt vindu på gavlside mot øst. Det er også noe råte på en hjørnekasse.

Anbefalte tiltak

Det er behov for mindre vedlikeholdsarbeider og utbytting av råteskadet panel. Det bør etableres vannbrett over vindu med tilstrekkelig beslag for bortleding av vann.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Boligen ligger i et område med høye forekomster av radongass i grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Søknadstegning over 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk. Av søknadspliktig tiltak er det endret yttervegg ved inngangspartiet.

Søknadstegning over kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Bodrom/hobbyrom er endret til gang, bad og kjellerstue/soverom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller har mindre avvik på størrelse på rømningsvinduer.
Godkjent rømningsvindu har lysåpning på minimum 0,5m bredde og minimum 0,6m høyde.
Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.
Vinduene i kjeller har bredde er 0,87m og bredde er 0,58m, summen er 1,46m.

Avviket er lite og rømning kan normalt skje fra vinduer.

Det må monteres noe fast på gulvet slik at høyde opp til vindu ikke er mer enn 1m.

Kjellerstue har ikke godkjent dagslysforhold.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.4.2025

Rapportdato
29.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kjetil Lidsheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i forkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørndalsjordet 43 A, 3740 Skien**

Kommunenr: **4003** Gårdsnr: **221** Bruksnr: **1095** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1962** - Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.
Boligtype: **Enebolig**

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Vasking av taktekking, takplate satt inn med coating.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	150	150	0	0	60
Garasje	40	0	40	0	0
Totalt m²	**190**	**150**	**40**	**0**	**60**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	68	68	0	0	0
1. etasje	82	82	0	0	60
Totalt m²	**150**	**150**	**0**	**0**	**60**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	68	43	25	Gang med trapp, bad og kjellerstue/soverom.	Garderobe og 2 boder.
1. etasje	82	82	0	Entré/gang, 2 soverom, bad og kjøkken/stue/spisestue.	
Totalt m²	**150**	**125**	**25**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	0	40	0	0
Totalt m²	**40**	**0**	**40**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	0	40		Garasje.
Totalt m²	**40**	**0**	**40**		

Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en terrasse med tilkomst fra stue og en terrasse ved inngangspartiet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Område mad negativt terrengfall mot grunnmur.



Knotteplast uten topplist.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etter eiers opplysninger er boligen drenert om i cirka 2008, arbeidet er utført av entreprenør. Det finnes ingen dokumentasjon på utførelse.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligens fuktsikring er byttet ut i 2008 og ser ut til å ha god funksjon.

Av merknader er det ikke etablert topplist på synlig knotteplast over terreng, stedvis er det lokalt fall på terrenget mot grunnmur.
Slik utførelse utsetter fuktsikringen for unødig fuktpåkjenning.
Ved hulltaking mot inforet konstruksjon i kjellerstue er det påvist noe fuktig treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er anbefalt å utføre knotteplast med fungerende topplist og etablere noe fall fra grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

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

Muren har oppnådd høy alder og har behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.
Generelt fremstår muren som nylig vedlikeholdt og overmalt.

6.3 Rom under terreng



Kjellerstue.



Dampsperre (plast) i innforet konstruksjon.

Type rom under terreng	Innredet

Kjeller under boligen er innredet etter byggeår og består av oppholdsrom og boder. Det er støpt betong mot terreng med hovedsakelig flis i overflaten. Deler av yttervegger er føret inn, isolert, plastret og belagt med panelplater. Boder har åpent betonggulv og murer.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren oppleves ikke som vesentlig fuktig, og det er ikke målt høye bort variabler i inforet treverk. For øvrig er det brukt dampsperre bak panelplater, utførelsen tilsier at eventuelt fukt som siger gjennom muren eller fundamenter vil magasinere seg inne i vegg og kan forårsake sopp og råtedannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste utførelsen av innforet konstruksjon gir grunn til å overvåke rom under terreng og drenering for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konstruksjoner av tre på betongkonstruksjoner mot terreng må utføres etter anbefalinger for å unngå fukt/kondensskader.



Det er målt fuktvariabler inne i trevegg mot mur.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved inngangspartiet





Trapp er noe skjev og spaltegulv er i behov for overflatebehandling.

Type	Terrasse

Terrasse er bygget av treverk, opphengt på husvegg og virker å være fundamentert på stabile masser. Det er en enkel trapp til terreng, spaltegulv av impregnerte terrassebord og rekkverk av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen er fra cirka 2008.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

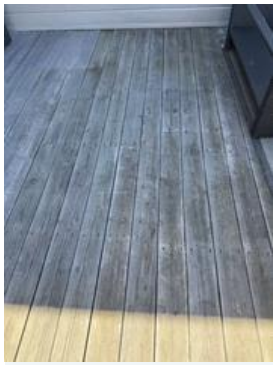
Det er ikke påvist svekkelser utover normal slitasje, samt at trapp er noe skjev.
Det kan med fordel utføres overflatebehandling av spaltegulv.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse med tilkomst fra stue





Skjevheter i rekkverk og konstruksjon.



Spaltegulv er slitt.

Type	Terrasse
Terrasse er bygget i cirka 2008 er opphengt på husvegg og fundamentert på grunn. Det er spaltegulv av impregnerte materialer og rekkverk av tre samt en levegg av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Av merknader er det registrert noe skjevheter, det er noe langt mellom stolper for rekkverk og overflater er slitte. Levegg har punktvis råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er behov for noe oppretting og vedlikehold. Overflater må behandles og råteskadet treverk må byttes ut.	



Mindre råteskader på levegg.

6.6 Vinduer og dører: Eldre kjellervinduer





Beskrivelse	
Vinduer av tre med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Punktet gjelder for kjellervinduer som ikke er byttet ut. Det er registrert høy slitasje og utettheter mellom grunnmur og vinduskarm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjellervinduene bør byttes ut og tettes tilstrekkelig i åpning i grunnmur.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer fra 2005





Det er etablert beslag i underkant av vinduer. Belistning bør ha god dryppkant på ca 8-10mm mot vannbrett.

Beskrivelse	
Boligen har trevinduer med 2- lags glass fra cirka 2005 Terrassedør av tre og 2- lags glass fra 2005. Ytterdør av tre og med 2- lags glass fra 2005.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det er ikke registrert betydelig slitasje eller nevneverdig avvik utover behov for normalt vedlikehold og ettersyn. Ytterdør henger noe og tar i dørterskel ved lukking, døren bør justeres noe. Denne døren har også noe slitasje på overflater som trenger noe vedlikehold.	

6.8 Yttervegger



Hele og fungerende fasader.



Ytterkledning er ikke luftet.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etter eiers opplysninger er kledning på yttervegger fra år 2000. Det er ukjent mengde isolasjon, men det kan se ut som vegger etterisolert med ca 50mm.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er ikke høy slitasjegrad og fasader fremstår som hele og fungerende. Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt. Videre anbefales det generelt vedlikehold som skraping, vasking og maling.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Kaldtloft med god lufting fra gesimser.





Type loft	Kaldtloft

Takkonstruksjon er bygget opp av plassbygde W- takstoler. Det er kaldtloft med tilkomst via luke med stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Konstruksjon har oppbygging etter eldre standard med kun 100 mm gammel mineralull i bjelkelag og ingen dampsperre mot varm side. Utførelsen kan forårsake at varm luft fra underliggende konstruksjon trenger gjennom bjelkelaget og kondenserer på kalde overflater på loftet. Det er ikke påvist dette avvik i dag, og ikke målt betydelig fukt i takverk.

Eier opplyser om at det har kommet inn vann ved mye snø i 2025. Snekker har vært på taket og fant sprekker i pipebeslag, sprekkene er nå tettet igjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak. Det var tørt vær på befaringsdagen og eventuelle aktive lekkasjer er vanskelig å oppdage.
Ventilering av taket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

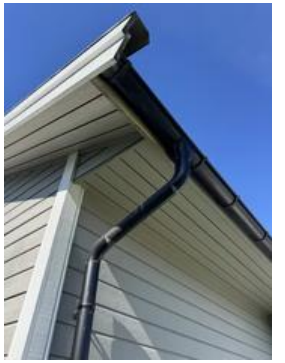
Det bør holdes jevnlig kontroll med pipebeslagets tetthet, en silikonfuge har kun 1-2 års holdbarhetstid.

Fuktskjolder rundt pipe.



Det er ikke målt fukt på befaringsdagen.

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at beslag, takrenner og nedløpsrør er montert i år 2000.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Plastbelagte stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.

For å oppnå lengst mulig brukstid er det påregner med vedlikehold og utbytting av slitte beslag over tak.
Pipebeslag bør vurderes å byttes da det har vært lekkasje i dette område.

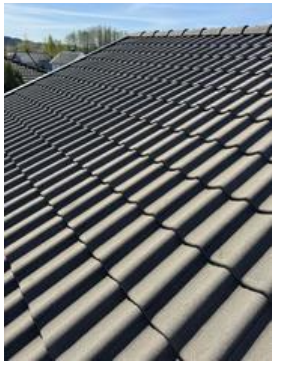






Pipebeslag er fuget i vinkel.

6.11 Taktekking





Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Takstein og undertak av papp er byttet i år 2000.
Etter eiers opplysninger er det utført spyling og overflatebehandling med coating i 2023.

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

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taket er fra 2000, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Jeg observerte normal slitasje etter alder på takstein. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.
Taket har godt med restid om det fortsettes med godt og korrekt vedlikehold.

6.12 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Tak av ru overflate og takvinkel på under 27 grader, det er ikke krav til snøfangere.
Boligen har montert takstige til pipe.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid vil isolasjon og fuktsperre mot grunn og terreng være begrenset.
Etasjeskiller er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Gulv på grunn av uisolert betong i kjeller og tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1. etasje.

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

6.14 Ildsted/Skorstein



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



Pipa er kledd igjen, blant annet her i skap på soverom i 1. etasje.

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

Pipe er av teglstein fra byggetiden og har et røykløp. Det er feieluke i kjeller og pipa er helbeslått over tak.
Det er montert en peisovn i stue med fliser på gulvet. Ovnen er opplyst å være fra 2010.

Av merknader:
Pipa har innkledde sider og pipebeslag har sprekker som er fuget igjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

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

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Overflater av laminatgulv, fliser over kjøkkenbenk og himlingsplater i taket.

Innredning med profilerte fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp og dobbel oppvaskkum av stål med et greps blandebatteri. Det er integrert stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Det er opplegg for frittstående kjøleskap.

Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjevakt under oppvaskkum.

Kjøkkenet har ikke påvist avvik utover normal slitasje og det gis tilstandsgrad 1.

Eier opplyser om tidligere lekkasje fra vannlås på kjøkken, det rant noe vann gjennom gulv og ned i rom med varmtvannstank.
Det er målt etter fukt i kjøkken og i kjeller, det er ikke avdekket fukt på befaringsdagen. Det er noen synlige fuktskjolder på veggplater i kjeller.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.16 Lovlighet

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

Søknadstegning over 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk. Av søknadspliktig tiltak er det endret yttervegg ved inngangspartiet.

Søknadstegning over kjeller stemmer ikke med dagens bruk. Bodrom/hobbyrom er endret til gang, bad og kjellerstue/soverom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det ligger midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, denne er datert 09.02.1962.
Det ligger 2 ferdigattester for boligen i kommunepakken, disse er datert 07.07.1961 og 07.02.1962.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vinduer i kjeller har mindre avvik på størrelse på rømningsvinduer.
Godkjent rømningsvindu har lysåpning på minimum 0,5m bredde og minimum 0,6m høyde.
Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.
Vinduene i kjeller har bredde er 0,87m og bredde er 0,58m, summen er 1,46m.

Avviket er lite og rømning kan normalt skje fra vinduer.

Det må monteres noe fast på gulvet slik at høyde opp til vindu ikke er mer enn 1m.

Kjellerstue har ikke godkjent dagslysforhold.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Beskrivelse	

Trappen er trolig endret ved omgjøring av arealer i kjeller.
Malt tretrapp med lukkede opptrinn og rekkverk på en side.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen har høyt nok rekkverk og åpninger i rekkverk det er ikke større enn 10 cm.
For øvrig mangler det håndrekke på vegg og høyde fra inntrinn opp til etasjeskiller er 177 cm. Det er krav til 2m høyde i trapper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å endre trapp slik at den følger dagens forskriftskrav.

6.18 Avløpsrør



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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen har hovedstamme i opprinnelig støpejern. Det er enkelte strekk med nye deler av plast til kjøkken og våtrom.
Det er stakeluke i kjeller og lufting av kloakk er ført over tak.

Det er ikke registrert betydelige skader per i dag og avløpet ser ut til å fungere.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder på eldre rør.

Det er ikke gitt opplysninger på at stikkledning til avløp er byttet og denne antas å være fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Vannledninger



Løse rør i bod med varmtvannstank.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Inntaksrør med stoppekran.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Inntaks rør til vann er skjult inne i vegg, alder og type ukjent. Inntaket er påført fungerende stoppekran. Videre er det rør i rør system med fordelerskap montert på bad/vaskerom i kjeller. Det er innslag av uisolert kobberrør i boligen. Noe vannrør i bod med varmtvannstank er dårlig festet.

Det er ikke avdekket lekkasjer eller betydelig avvik, men tilstandsgrad settes på bakgrunn av kobberrør med høy alder og som er uisolert. Det er ikke opplyst om at stikkledning til kommunalt anlegg er byttet ut og denne antas å være fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens. Løse rør bør festes.

Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Alder tilsier at rør bør skiftes ut, gjerne ved rehabilitering av våtrom.

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap er plassert i bod i kjelleren og har automatsikringer med jordfeilbryter og overbelastningsvern.
Innmaten er byttet i 2013 og anlegget fremstår som oppgradert og av god tilstand.

Det ligger samsvarserklering fra bytte til automatsikringer i sikringsskap, den er fra 2013.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av at ikke det foreligger samsvarserklæring på alle oppgraderinger, samt eldre komponenter og ledningstrekk som har oppbrukt sin brukstid.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:
For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

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

6.21 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er trolig montert i 2013.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke opplyst om utført service på pumpen.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Varmepumpen 12 år og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av nær oppbrukt brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

6.22 Varmtvannsbereder





Det er ingen sluk i rommet.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank er montert i tørt rom uten tilknytning til sluk. Det er ikke etablert slange fra sikkerhetsventil til avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres vannstoppersystem (waterguard) eller slange fra sikkerhetsventil til avløp. Tiltaket er for forhindre/begrense skader ved en eventuell lekkasje fra varmtvannstanken.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller





Spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterne.



Riss i flisfuger.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom i kjeller er etter eiers opplysninger fra 2014. Gulvet er av betong med varmekabler og flis i overflaten. Vegger er av baderomsplater og himling er av MDF panel med monterte downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflate har noe bom i gulvflis og mindre riss i flisfuger. Baderomsplater er ikke utført med bunnlist av aluminium i våtsone.
Bak baderomsplater er det lagt dampsperre. Det skal ikke monteres dampsperre bak baderomsplater på vegg i våtrom/kjeller. Utførelsen kan forårsake fukt kondensproblematikk inne i vegg.

Fallforhold er målt til å være 25 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Fallet er godkjent.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

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



Synlig tettesjikt i sluk.



Det er ikke avdekket fukt i vegg mot våtsone.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Sluket er av plast og det er synlig membran under klemring. Utførelse av baderomsplater er udokumentert og ukjent og overflater bør ikke eksponeres for fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar, vegghengt innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Innredning har ikke synlige skader og det er etablert spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Rommet har elektrisk vifte i himling og tilluft under dørterskel.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Bad i første etasje







Det er oppkant av vanntett membran på dørterskel.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet er etablert i 2014 etter opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon av utførelse.

Rommet har gulv av påstøp med varmekabler og flis i overflaten. Vegger er av baderomsplater og himling er av malt panel med monterte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Overflater har ikke avvik av betydning, vindu er plassert i våtsone men har ingen synlige fuktskader. Dusjkabinett skåner overflater for fritt vann.

Fallforhold er målt med streklaser og det måles 25 mm fra topp synlig membran ved dørterskel til topp slukrist. Det er etablert vanntett oppkant av membran på dørterskel, og lekkasjevann vil renne mot sluk.

Det er registrert noe begrenset fall bak dusjkabinett, vann kan samle seg mot yttervegg.

Baderomsplater er ikke montert med bunnlist av aluminium i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Det er ikke avdekket fukt i vegg mot våtsone.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Sluket av plast ligger under dusjkabinett og det er noe vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll.
Det er for øvrig påvist membran under kleming.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med vegghengt toalett og skjult sisterne, vegghengt servantskap og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Innredning har ingen påviste skader og det er etablert spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Øvrig: Frittstående garasje





Råteskade rundt vindu på gavl.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert 2 leddporter tre med portåpner.

Oppsummering av øvrig — TG-2

Garasjen har ikke oppsprekking i fundamenter eller andre store skader. For øvrig er det observert en del slitasje og stedvis råte rundt vindu på gavlside mot øst. Det er også noe råte på en hjørnekasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for mindre vedlikeholdsarbeider og utbytting av råteskadet panel. Det bør etableres vannbrett over vindu med tilstrekkelig beslag for bortleding av vann.



Mindre råte på hjørnekasse.

6.27 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Gulver er av flis i gang og i kjellerstue. Det er betongulv i boder og laminat i garderobe.
Det er etablert varmekabel i gang og kjellerstue. Vegger har panelplater og himling er med MDF panel med monterte downlights i gang.
Det er malt panel i garderobe.

1. etasje:
Entré/gang har laminatgulv, det er parkett i stue og laminat på kjøkken. Lakkert furugulv på soverom.
Det er gulvvarme i entré/gang.
Himlinger er av beiset panel og himlingsplater med monterte downlights i kasse ved inngangsdør.
På et soverom er det montert en skyvedørsgarderobe.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater har normalt slitasje og ingen betydelig avvik, det er rester etter noe fuktmerker i taket på et rom men det er ikke målt fukt her i dag. Skyvedørsgarderobe slår noe skeivt mot anslag men fungerer til sitt formål.

6.28 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig TG-2

Boligen ligger i et område med høye forekomster av radongass i grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.31 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet Ikke relevant

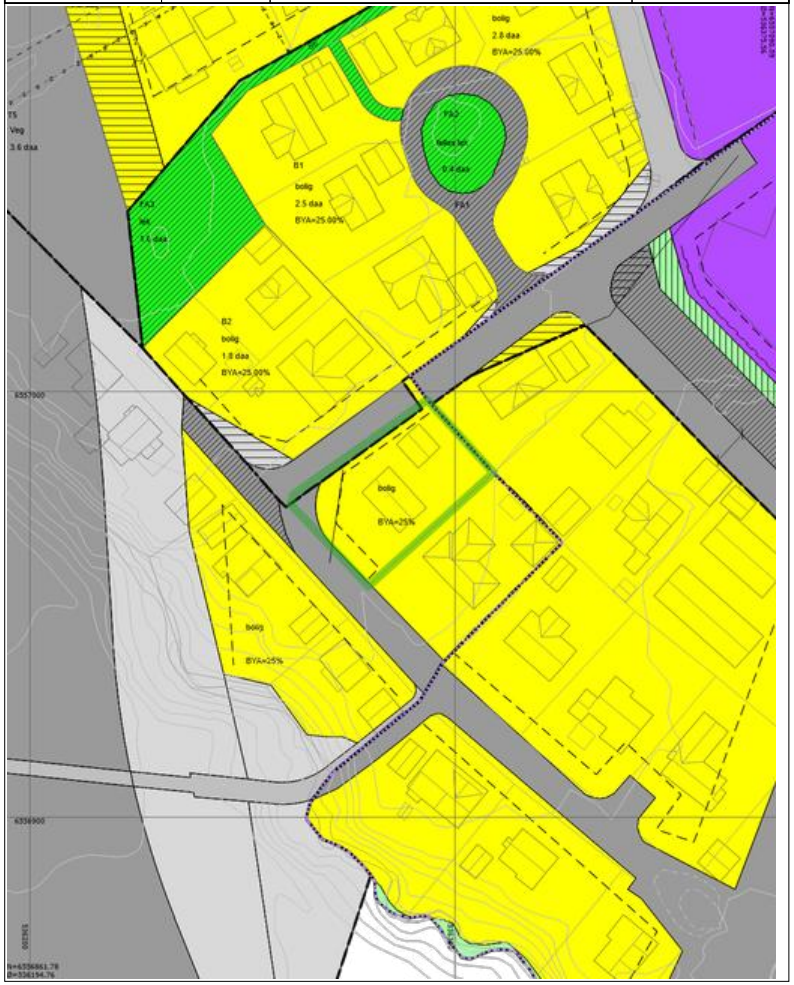
6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

Skien kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 1095	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Bjørndalsjordet 43A 3740 SKIEN			
	Annen info:	Reguleringsendring for Numme og Handelan			



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Påskrift reguleringsplan
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- RbFormålOmråde
- Offentlig trafikkområde
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Elv
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Frisiktlinje
- RpFormålGrense
- Frisiktsone
- Boliger
- Kjørevei
- Park
- Felles lekeareal
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- RpGrense
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Industri
- Annen veigrunn
- Parkbelte industriområde
- Felles garasjeanlegg



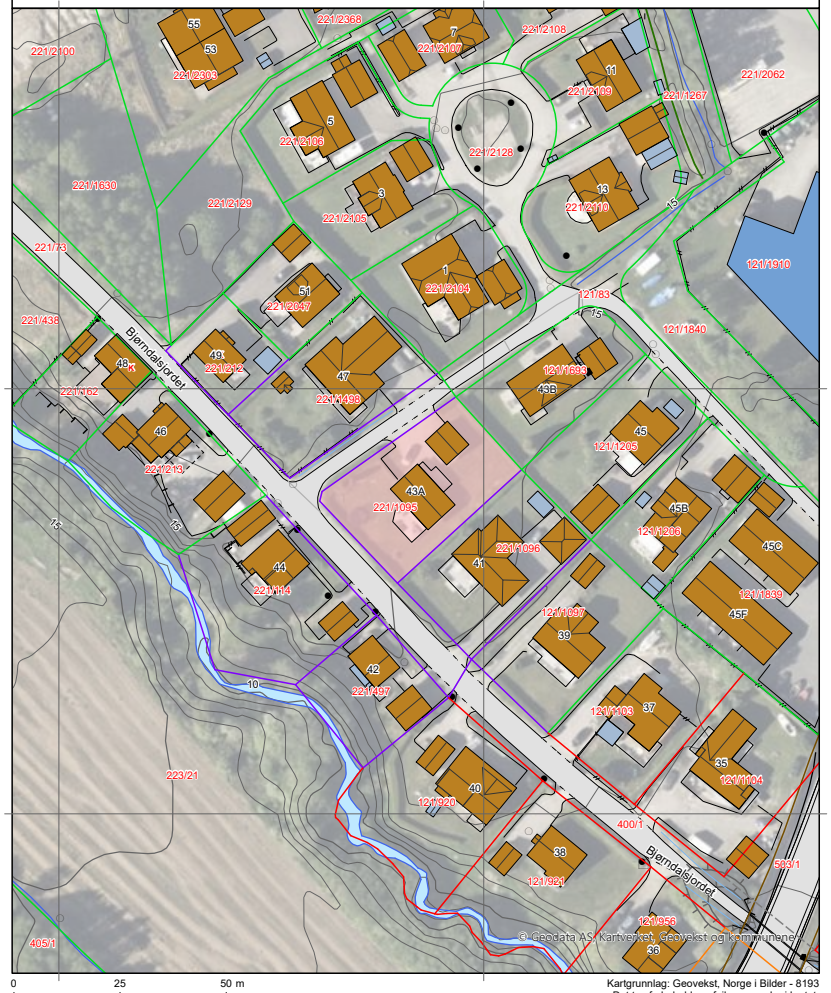
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/221/1095/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.3.2025



0 25 50 m

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

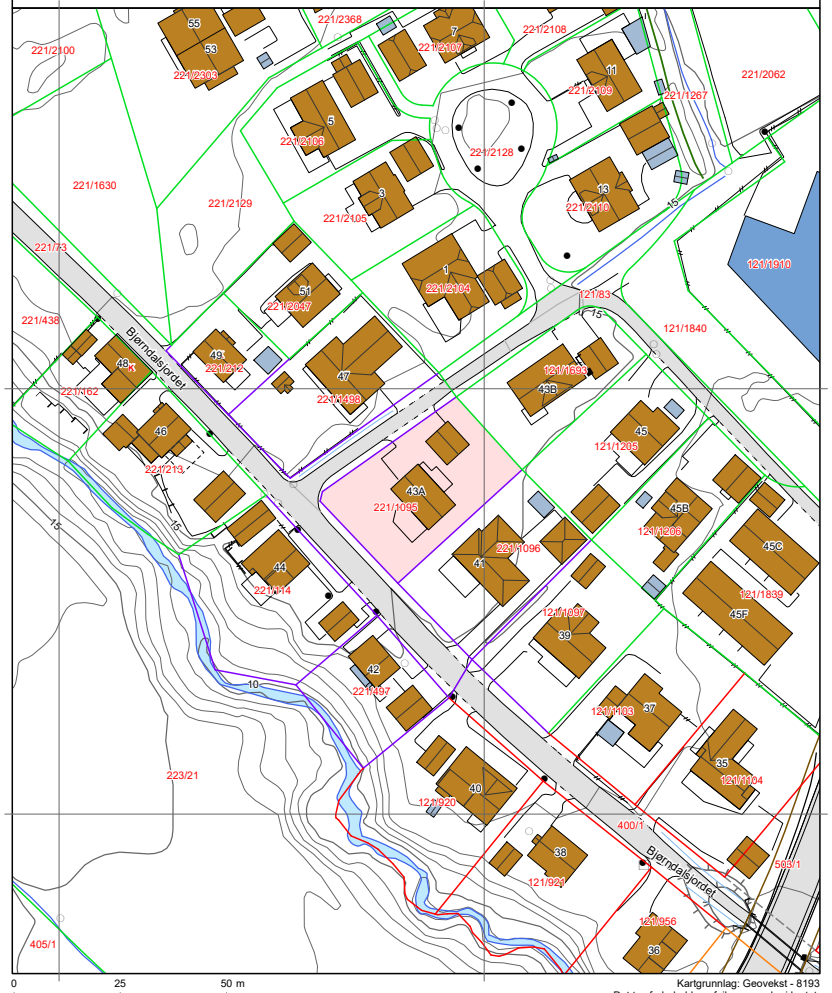
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/221/1095/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.3.2025



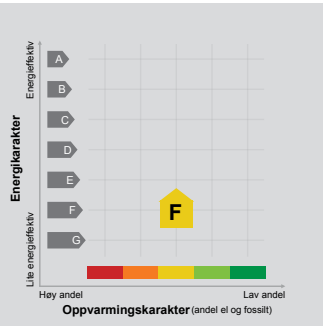
0 25 50 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørndalsjordet 43A
Postnummer	3740
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	1095
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164531872
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103561
Dato	07.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av kjellervegg
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 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 Porsgrunn, Bamble og Skien godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 31-0030/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørndalsjordet 43A 3740 SKIEN

Betegnelse: Gnr 221, bnr 1095 i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no