NORDVIK

Enggravhøgda 8B

3 soverom | 136 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Enggravhøgda 8B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
30	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
70	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026

Nøkkelinformasjon



Svært smakfull bolig med pent og moderne kjøkken, 2 bad, 3 soverom, kjellerstue og garasje. Fine uteplasser med mye sol!

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 130,-**
Totalpris	**4 091 130,-**
BRA-i	**136 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Boligen har en meget god beliggenhet i blindvei rett ved Buer skole. Barnevennlige omgivelser, men boligen passer også for voksne som ønsker en lettstelt bolig. Her kan man leve til daglig med "alt på én flate", mens man har god plass i underetasjen til hobbyer og god plass til gjester og overnatting når man har behov for det.

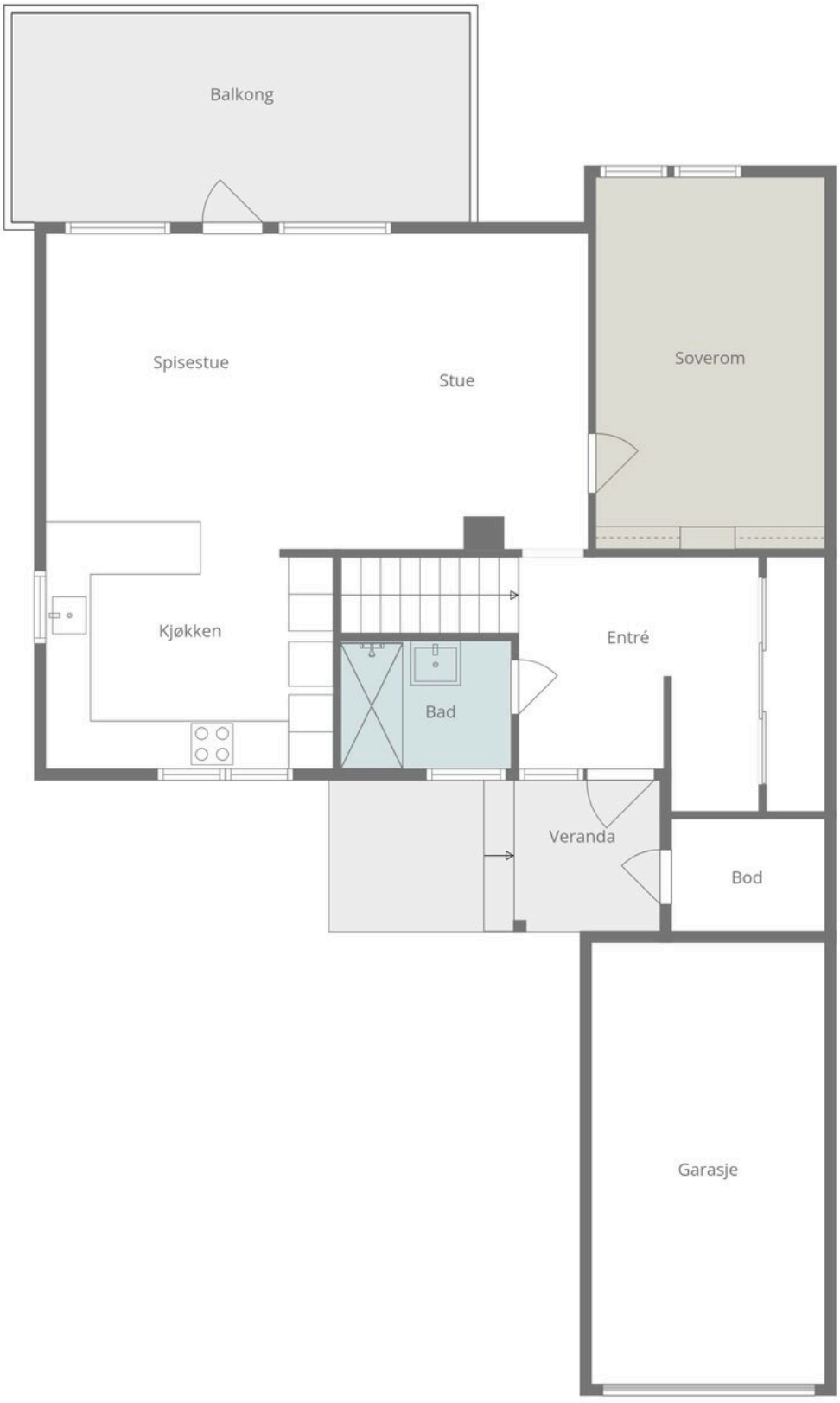
På hovedplan er det romslig hall med god garderobeplass, lekkert bad, soverom, moderne og stue med plass til god spisestue og sofagruppen. Åpen kjøkkenløsning med moderne innredning og svært god skap- og benkeplass. I underetasjen er det tv-stue med peis, to soverom, bad, vaskerom og god bod-/oppbevaringsplass.

Fine, solrike uteplasser. Både veranda utenfor stuen og markterrasse utenfor kjellerstuen. Tomten grenser til friareal.

Garasje og elbil-lader.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme































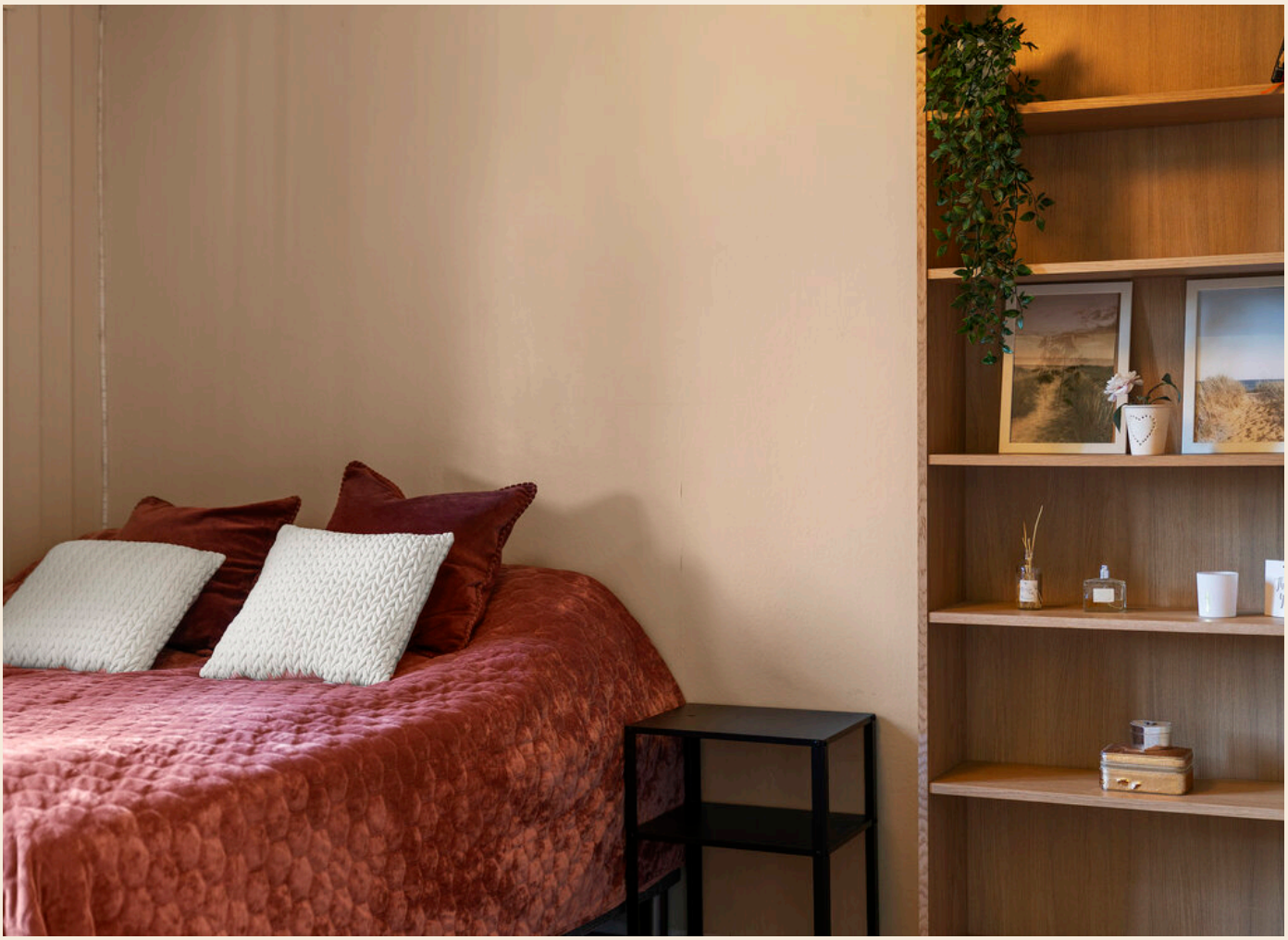














































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0248/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Enggravhøgda 8B, 3711 SKIEN
Gnr 72, bnr 221 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Kristian Pedersen
Anette Hansen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasjer
To etasjer

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 136 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjellerstue, 2 soverom, bad, vaskerom og 2 boder
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 17 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom
BRA-e: 22 kvm. Garasje og utvendig bod
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 30 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i sokkeletasje er en markterrasse. TBA i 1. etasje er en terrasse og en markterrasse ved inngangspartiet. Bod og garasje i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

Solforhold
Særdeles gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Morgensol ved inngangspartiet som er vendt mot øst, og ettermiddags/kveldssol på markterrasse og veranda vendt mot vest.

Innhold
1. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom.
U. etasje: Kjellerstue, 2 soverom, baderom, vaskerom og 2 boder.

Garasje og utvendig bod.

Standard
Velkommen til Enggravhøgda 8B!

Dette er en innbydende og koselig halvpart av tomannsbolig, praktisk familiebolig med muligheter for alle fasiliteter på hovedplan. Det er fullt innredet kjeller med oppholdsrom, stue, bad og vaskerom. En flott bolig som dekker de fleste behov for en barnefamilie!

Fra hyggelig inngangsparti kommen man inn til romslig entré/hall med fliser og varme i gulv. Det er rikelig med oppbevaringsplas si stor og praktisk

skyvedørsgarderobe. Fra entréen kommer man inn til stue, spisestue og kjøkken som er i åpen løsning, noe som gjør dette til et sosial og hyggelig allrom. Stuen har gode møbleringsalternativer og er innredet med hyggelig spisestue og stor sofagruppe. Vedovn med glassfelt sørger for god oppvarming, i tillegg til varmepumpen. Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda.

Innbydende og nyere (2023) kjøkken fra Kvik, med hvite slette fronter og grepshåndtak, laminert benkeplate. Det er rikelig med oppbevaringsplass i over- og underskap samt. høyskap. Det er god arbeidsplass på store benkeflater. Integrerte hvitevarer som 2 stekeovner, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Baderommet i boligens hovedetasje er nyere, og har belegg med varme i gulv og baderomsplater på vegger. Baderomsinnredning med oppbevaringsplass i skuffer, og speilskap. Dusjhjørne med vegghengt dusjgarnityr og glassvegg. Gulvstående toalett.
Baderommet i boligens underetasje er eldre, og har belegg med varme i gulv og våtromstapet på vegger. Nyere baderomsinnredning med oppbevaringsplass i skuffer, og speilskap. Dusj på vegg med forheng. Gulvstående toalett.

Meget romslig vaskerom med god tørkeplass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk utslagsvask.

Det er ett soverom i boligens hovedetasje og to soverom i underetasjen. Soverommene i denne boligen er romslige, og har god plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler. Godt med oppbevaringsplass i garderober på hovedsoverom og soverom II.

Kjellerstuen er romslig og har god plass til sofagruppe. Åpen peis sørger for god oppvarming og hyggelig stemning. Denne stuen fremstår som et meget praktisk rom for barnefamilien. Fra kjellerstuen er det utgang til markterrasse og hageområde.

Boligen har for øvrig særdeles god oppbevaringsplass i store bodrom og utvendig bod.

Parkering
Parkering i enkel garasje og steinsatt gårdsplass. Det er elbillader montert på garasjen.

Modernisering og påkostninger
Ifølge selger er følgende arbeider utført:

- Det er lagt laminat gulv i alle soverom, kjellerstue og stue/kjøkken i 2023.
- Flis med varmekabler i gang 2023.
- Gips i tak og vegger i hele 1 etasje.
- Satt inn garderobeskap på soverom oppe og i gang, merke pax fra IKEA.
- Nytt el anlegg , helt nytt sikringsskap samt nytt elektriske i hele 1 etasje 2023
- Platting foran huset fra 2024
- Ladeboks for elbil lader montert 2024
- Nye vinduer fra 2023 (3 lags) + 2 nye verandadører. (vinduer som ikke er byttet er lite vindu på kjøkken, et på vaskerom og bad 1. etasje).
-Nytt kjøkken og tilhørende hvitevarer fra 2023. Merke KVIKK.
- Varmepumpe fra Mitsubishi 2023.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vedr arbeid på bad/våtrom, rørleggerarbeid gjort av faglært familiemedlem. Våtromsplater og våtromsbelegg gulv gjort av Tak& vedlikehold as. Dette firmaet er avviklet/konkurs. Det foreligger bilder av rørarbeid.
- Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2023.
- Det er innstallert elbillader i 2024 av Elektro 4.
- Tidligere eier hadde problem med mus/rotter i huset. Det ble ordnet opp i , hvor blant annet taket i hele underetasjen ble revet og bygget opp igjen. I løpet av vår eiertid har vi ikke hatt problemer med mus/rotter eller mistanke om aktivitet i huset. Vi hyret et skadedyrfirma for å være på den sikre siden. Det ble lagt ut åtestasjoner rundt om huset for å få en pekepinn på aktivitet. Dette har vi dokumentasjon på.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen er oppført på 1970-tallet, og det må påregnes avvik på bygningsdeler sammenlignet med dagens standard. Utvendige fasader viser aldersrelatert slitasje,

og trepaneler har behov for lokale utskiftninger og mulig rehabilitering. De fleste vinduer er byttet og fremstår i god stand.

Innvendig er det gjennomført store oppgraderinger som fungerer etter hensikten. Samtidig er det registrert enkelte arbeider som bærer preg av egeninnsats. Kjøkken er byttet ut, men har fått mindre bemerkninger. Våtrom i første etasje er nylig oppgradert, men med enkelte bemerkninger, mens våtrom i kjeller har avvik knyttet til alder og utførelse. Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggetiden, og utskiftning må forventes i fremtiden. Elektrisk anlegg er betydelig oppgradert, men det er registrert manglende oppdatert kursliste og løse ledninger, noe som anbefaler en nærmere el-kontroll. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer TG2
- Utvendig > Originale dører
- Utvendig > Markterrasse i sokkel
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Garasje
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stuen
- Vedovn med glassfelt i stuen
- Åpen peis i kjellerstuen
- Varmekabler i gulv på begge baderom
- Varmekabler i gulv i entréen
- Varmekabler i gulv i kjellerstuen
- Forøvrig panelovner

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 625,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1049,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 769,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 874 443,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 497 770,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
KLP forsikring
Polisenr: 68925193

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av fiber fra altibox . TV/internett 1049,- pr mnd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 550 kvm (Eiertomt)
Lett skrånet eiendom som er pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk i tomtegrenser. Det er en solrik markterrasse og veranda mot vest, med gode solforhold. Ved inngangspartiet er det hyggelig frokostplass hvor man kan nyte morgenkaffen. På denne tomten kan solen nytes fra morgen til kveld. Steinsatt innkjørsel, gårdsplass og parkering foran garasje.

Adkomst
Fra Skien følger man Gunnar Knudsens vei mot Borgestad og tar til venstre opp Meensvegen. Følg vegen rett frem og oppover mot Enggrav, og ta etter hvert til høyre inn Enggravhøgda. Følg vegen så er det bolig nummer 2 til høyre. 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
Denne flotte eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i koselig boligområde, på Borgestad/Enggravhøgda. Området er barnevennlig og skjermet med umiddelbar nærhet til flotte turområder, skoler, barnehager, ridesenter, idrettshall og matbutikk.

Borgestad har rikelig med fritidstilbud som bla. skiløyper, akebakken Olufbakken, skogsterreng, ridning, tennisbane, og IF Borg som byr på et aktivt idrettsmiljø innen fotball, turn og håndball. I tillegg er det kort vei til Vealøs og Jarseng med et av de beste skianleggene i Grenland. Det er gode bussforbindelser fra Meensvegen, Gregorius Dagssons gate og Håvundvegen.

Skoler og barnehager
Skoler:
Buer barneskole 0.5 km (skolekrets)
Menstad ungdomsskole 0.9 km (skolekrets)

Enggrav barne- og ungdomsskole 0.6 km
Bølehøgda barne- og ungdomsskole 2.4 km
Skogmo videregående skole 2.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 5.1 km

Barnehager:
Enggrav skole og barnehage 0.6 km
Borgestad barnehage 0.8 km
Ballestad barnehage 1.1 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av

kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rekkehus, datert 04.05.1970.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Mindre arbeider gjenstår.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan " Sverre Øvrum (Engrav) ", datert 01.06.1967 .

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, bevaring kulturmiljø, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 16.06.2016.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Bestemmelse iflg. skjøte
Tinglyst 22.09.1970 - Dokumentnr: 403174 -
Bestemmelsen sier: Eieren av eiendommen er forpliktet til å delta i anlegg og vedlikehold av de regulerte private felles friarealer dette inkluderer lekeplasser på Enggrav.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 72/1 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Interiørveildedning - gjennomgang med stylist kr. 0,-
Kveldsbilder (kampanje) kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Samlet skal selger betale kr. 122 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2026

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

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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

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

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

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

Enggravhøgda 8B

Nabolaget Borgestad - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Buer skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Enggrav skole (1-10 kl.) 14 elever, 3 klasser	7 min 0.6 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.) 174 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.... 279 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	6 min 2.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 5.1 km

Offentlig transport

Meen Linje P4	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

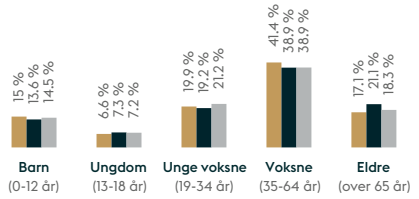
Barnehager

Enggrav skole og barnehage (5-... 3 barn	7 min 0.6 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	11 min 0.8 km
Ballestad barnehage (1-5 år) 33 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Borgestad	7 min
Rema 1000 Menstad	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgestad	1 240	538
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Buer skole - gymsal	7 min
Borgs bane	7 min
Pro Gym Grenland	6 min
SATS Express Porsgrunn	7 min

«Borgestad er Telemarks svar på Kardemommeby»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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 2024

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Enggravhøgda 8 B, 3711 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 72, bnr. 221

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 136 m²

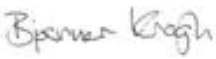


Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 19.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1494 **Referansenummer:** OM2086

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Krogh **Vår ref:** Bjørnar Krogh

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Bjørnar Krogh
Uavhengig Takstingeniør
Bjornar@skientakst.no
476 55 088

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Enggravhøgda 8 B, 3711 SKIEN
Gnr 72 - Bnr 221
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på 1970-tallet, og det må påregnes avvik på bygningsdeler sammenlignet med dagens standard. Utvendige fasader viser aldersrelatert slitasje, og trepaneler har behov for lokale utskiftninger og mulig rehabilitering. De fleste vinduer er byttet og fremstår i god stand.
Innvendig er det gjennomført store oppgraderinger som fungerer etter hensikten. Samtidig er det registrert enkelte arbeider som bærer preg av egeninnsats. Kjøkken er byttet ut, men har fått mindre bemerkninger. Våtrom i første etasje er nylig oppgradert, men med enkelte bemerkninger, mens våtrom i kjeller har avvik knyttet til alder og utførelse.

Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggetiden, og utskiftning må forventes i fremtiden. Elektrisk anlegg er betydelig oppgradert, men det er registrert manglende oppdatert kursliste og løse ledninger, noe som anbefaler en nærmere el-kontroll. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er søknadstegninger fra 1987 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Sokkeletasje: Plantegning stemmer med dagens bruk.

1. Etasje: Loft/bod er i dag en del av entré. Vegg ved kjøkken er fjernet.
Inngrep i bærende konstruksjoner, som bærevegger eller bæresøyler, anses som søknadspliktige tiltak. Slike arbeider skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav, herunder byggteknisk forskrift (TEK17), og godkjennes av kommunen.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av rommet.

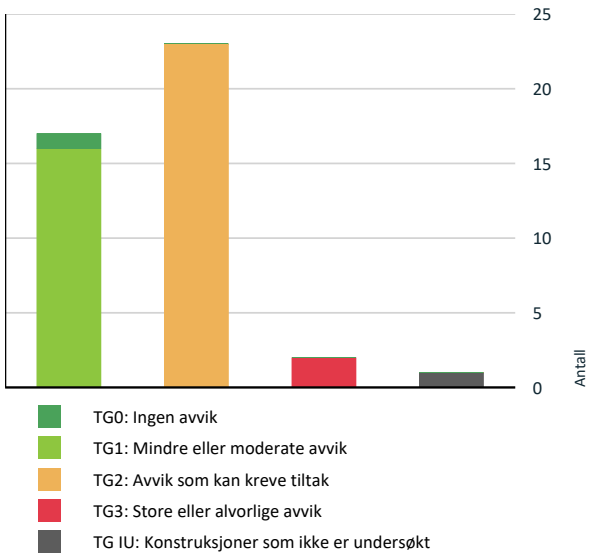
Det er fremvist midlertidig brukstillatelse for boligen datert 01.08.1970.
Det er ikke fremlagt noen ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Enggravhøgda 8 B, 3711 SKIEN
Gnr 72 - Bnr 221
4003 SKIEN

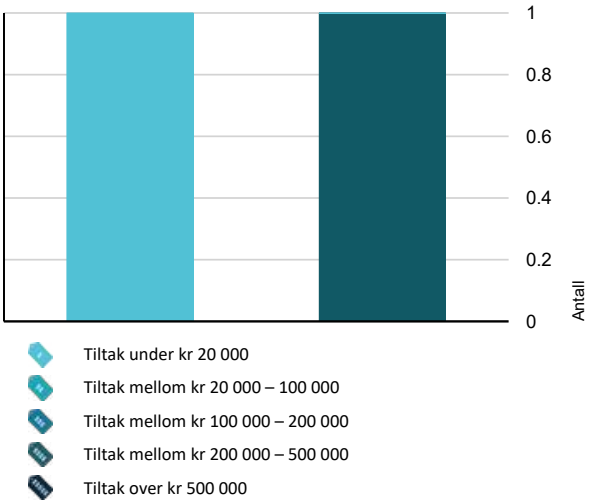
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger gjeldende regelverk og de etiske regler for sertifiserte bygningsingeniører utdannet gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi). NEAK er eid av Norsk Takst og NITO.
Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via
kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.
I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer TG2** Gå til side
- **Utvendig > Originale dører** Gå til side
- **Utvendig > Markterrasse i sokkel** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Garasje**	Gå til side
❗	**Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Utvidelse	Ut fra tegninger er terrasse utvidet i ca 1990.
1977	Tilbygg	Ut fra tegninger er boligen tilbygget med garasje og bod i ca 1977.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med sveiset papp.

Besiktigelse er utført fra taket og det er ikke observert noe negativt med montasjen.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på hoveddelen av papptekking. Gjennomsnittlig brukstid for papptekking er 30 år.

Tekkingen har normal slitasje på overflaten.
Undertegnede så heller ingen tegn til lekkasjer utenfra, til opplysning var det tørt vær på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvensene av papptekking med utgått levetid vil være sprøhet og påfølgende utettheter, vann kan trenge gjennom tak og lekkasjer kan skje.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn og via utkast.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløpsrør fremstår som fungerende.
Pipehatt og beslag over tak har slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner, nedløpsrør og beslag bør etterses og vedlikeholdes.
Bytte av enkelte beslagsdeler over tak samt pipehatt kan ikke utelukkes.



Takrenner fremstår i grei tilstand.

Tilstandsrapport



Beslag over tak har slitasje.



Pipehatt har slitasje og bør etterses.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, og utvendig kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ved kontroll fremstår kledningen som slitt og med spredte råteskader.
Det er ikke etablert luftespalte i bunn av kledningen.
Slik utførelse kan føre til skader da vann som trenger gjennom ytterkledning tørker sent opp.
Erfaringsmessig kan det ved slike gamle yttervegger med stedvis råte i kledning og manglende lufting være skader inne i vegg dette kan ikke oppdages uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør planlegges en fremtidig rehabilitering av vegger fra byggetiden.





Stedvis sterk slitasje, særlig mot sør.



Kledningen er ikke luftet



Spredte råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pultak av tresperrer fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er lufteventiler for taket langs langvegger. Slike tak blir ikke bygget lenger på grunn av at ventilering ikke fungerer optimalt.

Erfaringsmessig kan slike pultak fra disse tider ha noe fukt/kondensproblematikk på grunn av begrenset ventilering.
Det er ikke påvist symptomer på fukt i underliggende konstruksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Pulttak fra disse tider har hyppig skadefrekvens og bør etterses jevnlig.
Det kan ikke utelukkes behov for vedlikeholdstiltak eller oppgraderinger i tiden som kommer.



Ventiler for lufting av taket.

TG 2 Vinduer TG2

Beskrivelse
Vinduer av tre med 2- lags glass.

Vindu på vaskerom og mindre vindu på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer har begrenset forventet brukstid.
Mesteparten av brukstid er oppbrukt. Vinduene har slitasje og utettheter etter høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør byttes ut fra alder og et energiøkonomisk syn. På grunn av slitasje og alder har vinduene et høyt varmetap, oppsprekking og utett utvendig omramming kan føre til lekkasjer og skader.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass fra ca 2023.

Det er ikke avdekket avvik utover behov for normalt ettersyn.
Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Det er montert utvendig solskjerming på 2 vinduer i 1. etasje mot sørvest.

Årstall: 2023



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

2 stk terrassedører i tre med 2-lags glass fra ca 2023.

Det er ikke registrert avvik utover vanlig slitasje og behov for normalt ettersyn.

Årstall: 2023





TG 2 Originale dører

Beskrivelse

Malt tett ytterdør med sidefelt av glass, og malt dør med glassfelt til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Originale dører har begrenset forventet brukstid. Det er slitasje på treverk og dørene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På sikt bør dørene byttes ut fra et energiøkonomisk syn.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av impregnert tre, med spaltegulv og rekkverk av tre. Vegghengt konstruksjon med frontdrager, tresøyler og fundamentering på betong.

Markterrasse ved inngangspartiet fra 2023 av impregnert spaltegulv. Fundamentert på betongheller.

Det registreres slitasje på beslag inn mot vegg og på overflater, men ingen påviste råteskader.

Konstruksjonen vurderes å fungere etter hensikten og gis tilstandsgrad 1. Det bemerkes samtidig at utvendige konstruksjoner av tre og betong er utsatt for vær og slitasje, og det må påregnes behov for jevnlig vedlikehold samt utskiftninger over tid, særlig etter 10–20 års eksponering.

Tilstandsrapport





Beslag er slitt.



Stedvis slitte overflater



TG 2 Markterrasse i sokkel

Beskrivelse

Markterrasse med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassen har skjevheter og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftinger.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

2 enkle løse trapper av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappene har slitasje og trapp ved inngangspartiet er løs.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for utskiftninger og feste av løs trapp.



rapp i sokkel.

Tilstandsrapport



Trapp ved inngangspartiet.



Trapp ved inngangspartiet er løs.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Sokkeletasje:
Gulvet er av laminat, med tegl i område ved peis, samt betong i boder.
Varmekabler i kjellerstue.
Malt panel og malt overflate på vegg. Malt panel og smartpanel i himling.
Skyvedørsgarderobe på et soverom.

1. Etasje:
Gulvet er nyere laminat, varmekabler og flis i entré. Vegger av malte plater.
Himlinger er av malte plater med downligths i entré.
Skyvedørsgarderobe i entré og garderobe på vegg til soverom.

Utførelsen bærer preg av noe egeninnsats, med mindre oppsprekking og noe ujevne/uproffe avslutninger. Det er registrert løs flis i entré samt sprekker i flisfuger. Dette kan ha sammenheng med bevegelser i underlaget eller begrenset tykkelse på påstøp, som kan gi redusert stivhet og økt risiko for riss og løsninger i flislagte overflater.
Overflatene vurderes likevel som funksjonelle. Eventuelle utbedringer vil i hovedsak være avhengig av ny eiers ønsker og behov, men løs flis bør utbedres.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke på grunn, trolig isolert etter byggetidens krav.
Etasjeskiller i tre for 1. etasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 20mm i nivåforskjell over hele stue i 1. etasje.

Høydeavvik er ikke uvanlige på etasjeskillere av denne alder og type, målinger i boligen er noe høye. Det er ikke noen tegn på at dette har skjedd nylig, erfaringsmessig er avviket forårsaket av eldre setninger i grunn. Etter NS3600 gis det TG2 på punktet.

Mindre overgang mellom stue og entre i 1. etasje på ca 20mm. Større overgang på 160mm i sokkel.
Betonggulvet i boder har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen, det er heller ikke nødvendig med tiltak da gulvet fungerer fint tross sine skjevheter. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.

Betonggulv/påstøp i boder bør vurderes utbedres.



Overgang i sokkel.



Gulv/påstøp har sprukket opp.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er satt opp av lettklinkerelementer, og har et røykløp. Det er montert vedovn stue.
Murt åpen peis i kjellerstue og med sotluke i bod. Pipa er helbeslått over tak.

Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking av pipestokk.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det må være ildfast plate på gulv som stikker 300mm ut forbi åpning til peis.

Det er viktig å følge fastsatte intervaller for feiing og tilsyn av pipe og ildsted for å sikre trygg bruk og forebygge brann. Regelmessig kontroll bidrar til å avdekke sotoppbygging, skader eller andre forhold som kan utgjøre en risiko.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har sokkeletasje med sider mot terreng. Det er støpt betonggulv hovedsakelig med laminat i overflaten, yttervegger mot terreng er av malt mur og tapet på mur. Det er panel/smartpanel i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Rom under terreng har klaffventil i yttervegg og rom fremstår ikke fuktig.
For øvrig er det mindre fuktskjolder, saltutslag og pussavflassing som tilsier at drenering er slitt og det er et visst innsig av fukt.

Til opplysning er våtrom med innforet vegg i kjelleren en risikokonstruksjon og nærmere undersøker anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

I stor grad tørr og fungerende sokkeletasje.
En utbedring bør ses i sammenheng med nevnte tiltak på punktet fuktsikring og drenering.
Ny eier bør påse god utlufting av rom i sokkel, det minnes på at ventileringsbehov vil endre seg med årstidenes innhold av fukt i luften.



Pussavflassing.



Mindre fuktskjolder.



Høye fuktvariabler ned mot fundamenter.



Fuktvariabler avtar lenger opp på vegg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med folierte inntrinn og med trappeneser av teppe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har eldre malte furudører, finérdør og plassbygget tredør til bod.
To nyere fyllingsdører i 1. etasje.

De fleste dører fungerer med dagens tilstand, det kan være behov for justering og mindre arbeider på enkelte dører.
Enkelte klinker bør etterstrammes.

Tilstandsrapport

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad som etter tidligere salgspapirer er fra 2006. Med varmekabler og belegg på gulv, våtromstapet på veggene. Med panel i himling. Rommet er utstyrt med åpen dusj, servant med innredning og gulvmontert toalett.
Det er godt fall på 30mm mot sluk og gode oppkanter. Badet har naturlig ventilering og tilluft.

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

Toalett skrudd til gulv, membran er punktert og det er fare for utettheter.
Videre er det skader på vegg i våtsone og på kasse til lufterør. Det er ikke målt fukt på kasse ved kontroll, trolig er dette eldre skader.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat har et stort sprang, dette er for å fange opp individuelle ønske om resultat og utførelse av våtrom.
Ved å etablere belegg på gulv og våtromsplater på vegg legger man seg i nederste sjikt for gitt kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Toalett er skrudd til gulv.



Skader på vegg i våtsone.



Skader på kasse.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da skillevegg er av mur.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført søk med fuktmåler mot utsatte områder og det er påvist fuktvariabler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser.
Utbedring av våtrommet er påregnelig.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom hvor belegg, malte vegger og himling er fra 2014.
Opplysninger er hentet fra tidligere salgspapirer.

Årstall: 2014



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

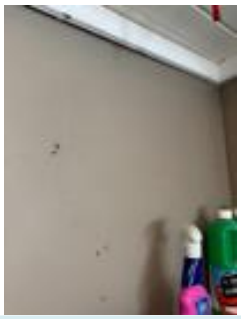
Beskrivelse

Rommet har malt mur på veggene og smartpanel i himlingen.
Det er mindre avvik på overflatene på bakgrunn av tidligere innredning og flytting av avløpsrør.

Fungerer med dagens tilstand da det ikke er vesentlige skader.

Årstall: 2014





SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg i overflaten.
Det er montert panelovn på vegg.

Det er ikke registrert skader på belegg og gulvet har fall som vil lede lekkasjevann mot sluk.
De er over 25mm fra topp belegg ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2014



Gulvet har fall til sluk.



Gode oppkanter.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent type sluk, men trolig opprinnelig soil. Med fastskrudd slukrist.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ingen påviste skader i dag, men løsning med soilsluk er utdatert og risikoen for lekkasjer i overganger og sluk er erfaringsmessig høy.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er anbefalt å etterse slukløsning, jevnlig rense sluk og vannlås slik at god avrenning ivaretas.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Enkel innredning av benkeplate og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagskum av stål med etgreps blandebatteri.

Til opplysning ligger benkeplate an på vaskemaskin.

Årstall: 2014

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig ventilering gjennom 2 stk ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da skillevegg er av mur. Det er utført søk med fuktmåler mot utsatte områder uten å påvise fuktvariabler.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er betydelig oppgradert i 2024.
Eier innehar bildedokumentasjon av rørleggerarbeid.

Årstall: 2024



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og himling av malte plater med monterte downlights.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er registrert manglende fug/tetting av baderomsplater i våtsone, her er det målt fukt.
Platene skal monteres minimun 60mm fra ferdig overflate gulv, på badet er avstanden ca 30mm.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser. Utbedring av nevnte avvik er påregnelig.

Det kan også monteres inn dusjkabinett for å sikre kontrollert avrenning og dermed begrense fare for skader.



Sprekk i plateskjøt i våtsone.

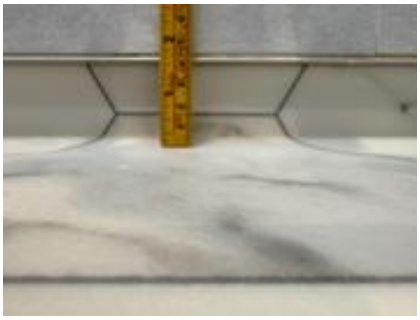
Tilstandsrapport



Det er målt fukt lokalt.



Tørt i andre områder.



Platene er montert langt ned mot gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er av belegg og har varmekabler.

I hovedsak flatt gulv med oppkant av belegg på dørterskel og vegg.
Lokalt fall på ca 15mm mot sluk i dusj.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet er i områder flatt, noe som medfører fare for vannansamlinger. Dette øker risikoen for utettheter og lekkasjer over tid, samt kan gi glatte overflater med fare for at personer kan skli.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen fuktskader på befaringsdagen. Det bør sørges for god avrenning i avløp og sluk, sluk må renses jevnlig for å hindre at bruksvann flyter fritt på gulvet. Anbefalingen er for å hindre vannlekkasjer og skader i fremtiden.



Flatt gulv i område dør/toalett.



Lokalt fall til sluk i dusj



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har belegg som er klemt med slukring på plastsluk.

Veggenes tettesjikt er baderomsplater, det er påvist mangler på monteringen.
Avvik er nærmere beskrevet under punktet overflater veggerog himling.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Sluket fremstår ikke som skiftet ut og er av eldre type. Det er en viss risiko for lekkasjer i overgang mellom gulvbelegg/membran og sluk, hvor løsningen kan være svekket over tid.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er anbefalt å etterse slukløsning, jevnlig rense sluk og vannlås slik at god avrenning ivaretas.

Det kan også monteres inn dusjkabinett for å sikre kontrollert avrenning og dermed begrense fare for skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet har servant i innredning, toalett og dusjhjørne med glassvegg. Ingen skader eller vesentlige avvik.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med elektrisk vifte i yttervegg.

Det er smal spalte for tilluft, dette har forårsaket malingsavflassing på dørblad.
Tilluftspalte bør økes.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Gulvet har laminat i overflaten, det er malte plater på vegg. I taket er det malte plater med monterte downligths.

Innredning fra Kvik montert i 2024. Fronter er slette og er montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og enkel stål oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøleskap, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin.
Det er ikke lagt opp til vannstoppersystem.
Det er lagt opp til komfyrvakt.

Det er registrert manglende lufting i bunn av integrert kjøleskap, videre er det observert enkelte tegn til montering av egeninnsats.
Lufting bør etableres for å forhindre skader.
Særlig ved oppvaskmaskin som subber i sokkel ved åpning/lukking av dør.

Det er også noe ujevnhet i benkeplate og sprekker i overgang overskap/foring-tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i induksjonstopp med utlufting via yttervegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i hovedsak fra byggetid. Inntaksledning kommer fra bod, er utført i kobber og stoppekran er fungerende.
Innvendig røropplegg er i kobber frem til påkoblet utstyr i boligen.

Det er byttet noe avløp til plast for kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegg i grunn fra byggetiden. Det er avløpsrør i soil med innslag av noe plast til kjøkken.

Stakeluke i bod og utlufting av kloakk over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport






TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert kondens eller fuktproblematikk som tilsier at luftgjennomstrømming er mangelfull.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe er montert med innedel i stue. Varmepumpe ser ut til å være montert i 2023.
Det er ikke fremvist kvittering på montering, men anlegget har ingen synlig avvik.

Årstall: 2023

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på vaskerom med sluk.
Tanken er fra 2013 og er på ca 200 liter, det er fast tilkobling til el nettet.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tanken lekker fra sikkerhets ventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. En rørlegger bør se om det er mulig å utbedre varmtvannstanken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap plassert i entré.
Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter og overbelastningsvern.
Det er opplegg for elbil lader.

Det er utført oppgradering i form av bytte av sikringsskap og innmat i 2023.
Opplegg for elbil lader er utført i 2024.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I boligmappen foreligger det en samsvarserklæring fra 2015, men det er uvisst hvilke arbeider denne gjelder. Det foreligger også samsvarserklæring fra 2025 som omhandler rehabilitering av sikringsskapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er registrert at det er lenge siden anlegget sist har vært gjenstand for kontroll, og deler av ledningsnett og komponenter vurderes å ha nådd eller overskredet sin forventede brukstid.
Det er videre registrert løse ledninger i boligen, samt manglende oppdatert kursfortegnelse, noe som understøtter behovet for nærmere kontroll og gjennomgang av anlegget.

Generell kommentar

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

Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.





Løs ledning.



Kursliste er ikkje tilfredstillende oppdatert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Undertegnede har ingen kjennskap til hva byggegrunn består av, i tidligere salgspapirer er det opplyst at det er sand.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet.
Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglrør i grunnen. Kunnskapen og materialer var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er snart 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen fungerer ikke som tiltenkt.
Det er symptomer på fuktinnsig nederst på mur mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør dreneres rundt bolig og under gulver av betong innen rimelig tid for å forhindre skader forårsaket av fuktinnsig.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av støpt betong som er utvendig malt.
Såle av støpt betong fundamentert på stedlige masser.

Det gis TG1 da det ikke registrert betydelige skader som er i behov for større tiltak.
Det minnes om at slike eldre murer har generelt et større behov for et hyppigere intervall av vedlikehold og mindre reperasjoner.
Sprekker og mindre skader bør pusses igjen for å forhindre frostsprengning og påfølgende skader.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt bestående av jord, plen og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis er det noe flatt ved grunnmur og terrenget er bestående av jord. Det er anbefalt å ha drenerende masser av grus og duk. inntil grunnmur for å forhindre fuktopptrekk, frostspreng og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Røropplegg i grunn er fra byggetiden og består trolig av soil i avløp og kobber i vannledning.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje i forbindelse med huset og med utvendig tilkomst.
Bygget opp av ringmur og vegger med bindingsverk av tre. Det er asfalt på gulv.
Vegger har utvendig trepaneler og taket er tekket med sveiset papp.
Leddport i metall med automatisk portåpner.

Tilligende bod med utvendig tilkomst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasjen har slitasje på veggpaneler, takrenner og nedløpsrør er slitt.
Port åpner ikke med full høyde.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med noe utbedringer.





Port er lav.



Paneler har spredt råte.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Sokkeletasje	66			66	17
1. Etasje	70	22		92	30
SUM	**136**	**22**			**47**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Sokkeletasje	Kjellerstue, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod, bod 2		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod, garasje	

Kommentar

TBA i sokkeletasje er en markterrasse.
TBA i 1. etasje er en terrasse og en markterrasse ved inngangspartiet.

Bod og garasje i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er søknadstegninger fra 1987 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Sokkeletasje: Plantegning stemmer med dagens bruk.

1. Etasje: Loft/bod er i dag en del av entré. Vegg ved kjøkken er fjernet.
Inngrep i bærende konstruksjoner, som bærevegger eller bæresøyler, anses som søknadspliktige tiltak. Slike arbeider skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende krav, herunder byggteknisk forskrift (TEK17), og godkjennes av kommunen.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av rommet.

Det er fremvist midlertidig brukstillatelse for boligen datert 01.08.1970.
Det er ikke fremlagt noen ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	72	221		0	550.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Enggravhøgda 8 B

Hjemmelshaver

Hansen Anette, Pedersen Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Borgestad i Skien kommune.

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende regulering: Plan ID 4003 223 Gnr. 72, bnr. 1 - Sverre Øvrum (Engrav). (1.6.1967).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og belegningsstein i tilkomst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0248/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enggravhøgda 8B, 3711 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Kristian Pedersen, Anette Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2023

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: 68925193
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid gjort av faglært familiemedlem. Se bilder Våtromsplater og våtromsbelegg gulv gjort av Tak& vedlikehold as. Dette firmaet er avviklet/konkurs.

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

Eventuell kommentar: Har bilder av rørarbeid i veggen

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble bygget platting foran i 2023

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4, arbeidet utført i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4 i 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier hadde problem med mus/rotter i huset.Det ble ordnet opp i , hvor blant annet taket i hele underetasjen ble revet og bygget opp igjen. I løpet av vår eiertid har vi ikke hatt problemer med mus/rotter eller mistanke om aktivitet i huset. Vi hyret et skadedyrfirma for å være på den sikre siden. Det ble lagt ut åtestasjoner rundt om huset for å få en pekepinn på aktivitet. Dette har vi dokumentasjon på.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Slike målinger ble gjort før vi kjøpte huset

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0248/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anette Hansen	**2026-04-16**	**Kristian Pedersen**	**2026-04-17**

Identifikasjon

Anette Hansen

Identifikasjon

Kristian Pedersen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Enggravhøgda 8B
Postnr	3711
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	72
Bnr.	221
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	164586871
Bolignr.	H0101
Merkenr.	1274d093-8e23-4c77-8bed-5dc335f45546
Dato.	28.01.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/72/221/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.3.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

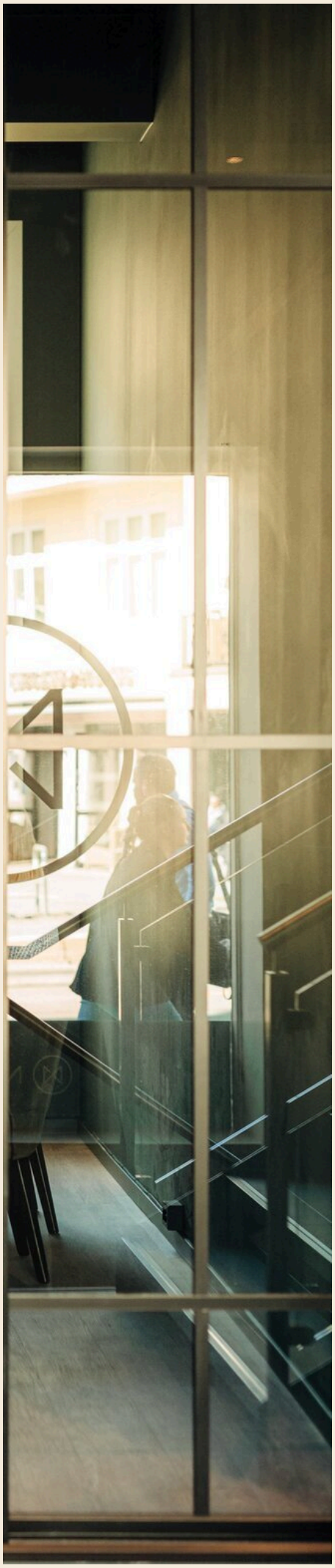


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

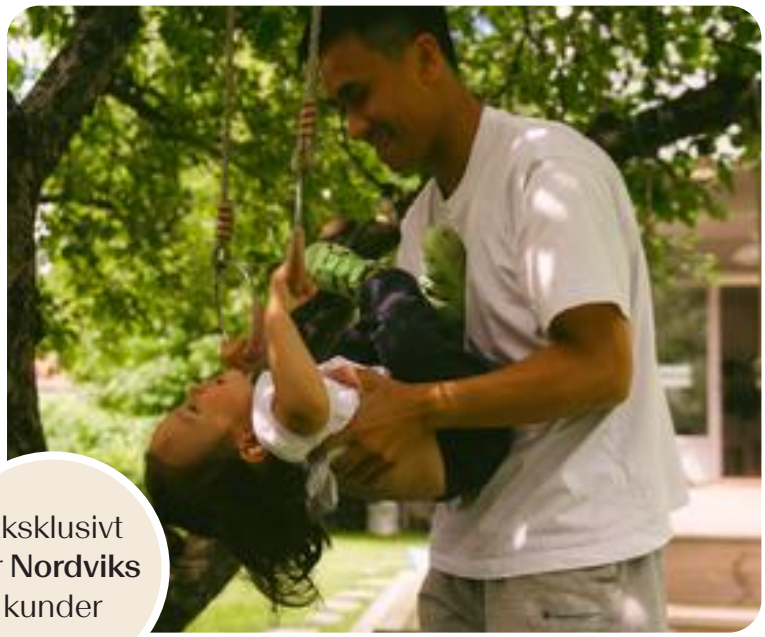


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0248/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Enggravhøgda 8B 3711 SKIEN
Matrikkel: Gnr 72, bnr 221 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

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



Jonas Pettersen

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

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