NORDVIK

Skottet 6

3 soverom | 202 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skottet 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
33	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
86	Egenerklæringsskjema
93	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende familiebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet | Flotte uteområder med gode solforhold | Garasje

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**125 130,-**
Totalpris	**5 075 130,-**
BRA-i	**202 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

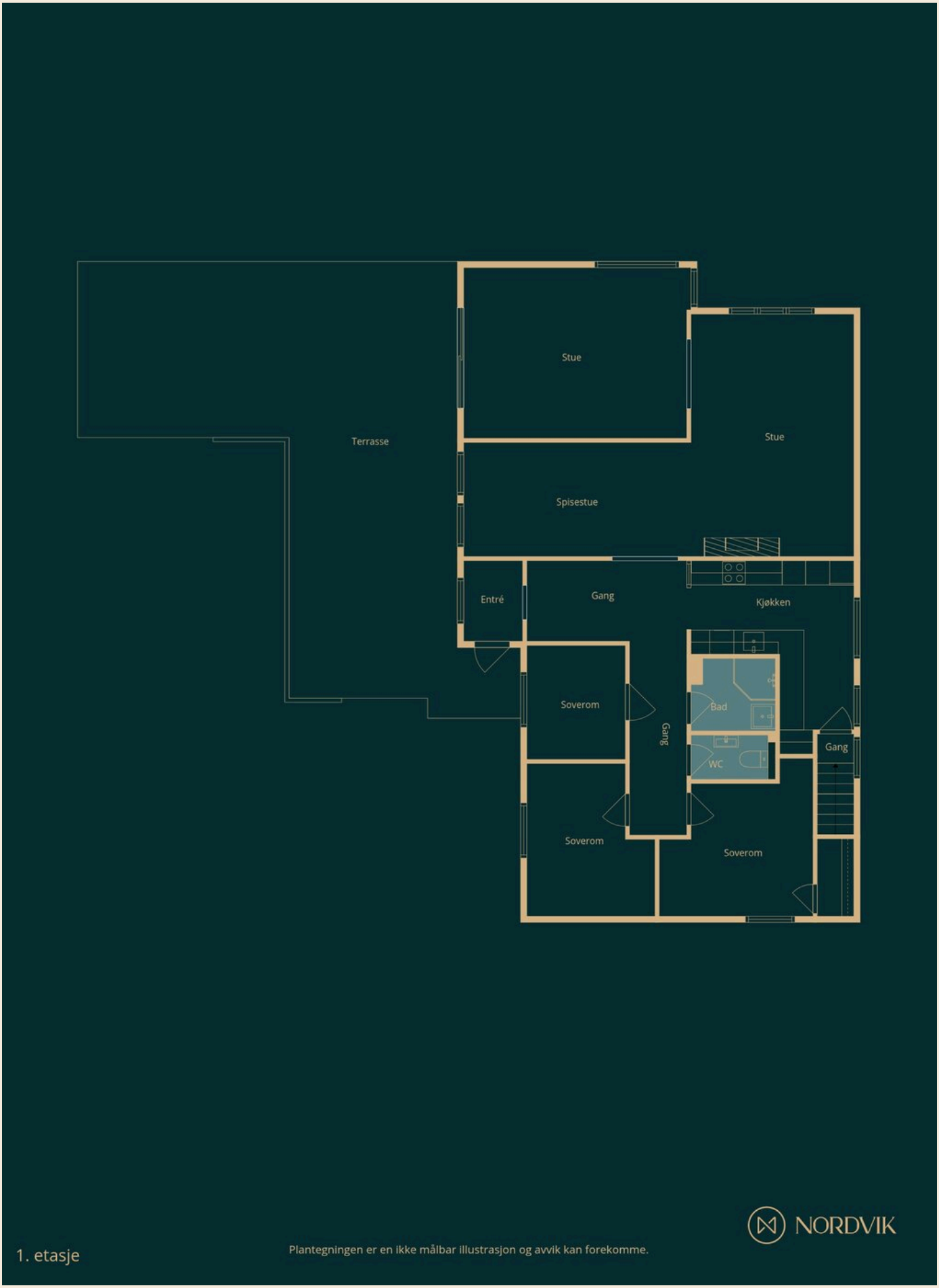
Velkommen til Skottet 6!

- Innbydende og velholdt familiebolig med attraktiv beliggenhet
- To stuer
- Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer
- Peisovn og varmepumpe
- Flott terrasse med god plass til flere sittegrupper
- Gode solforhold hele dagen
- Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass
- Barnevennlig beliggenhet i etterspurt område
- Gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Kort vei til Porsgrunn sentrum med alle fasiliteter
- Nærhet til flotte turområder
- Innenfor bomringen til sentrum
- Gangavstand til kollektivtransport
-

Velkommen til visning!

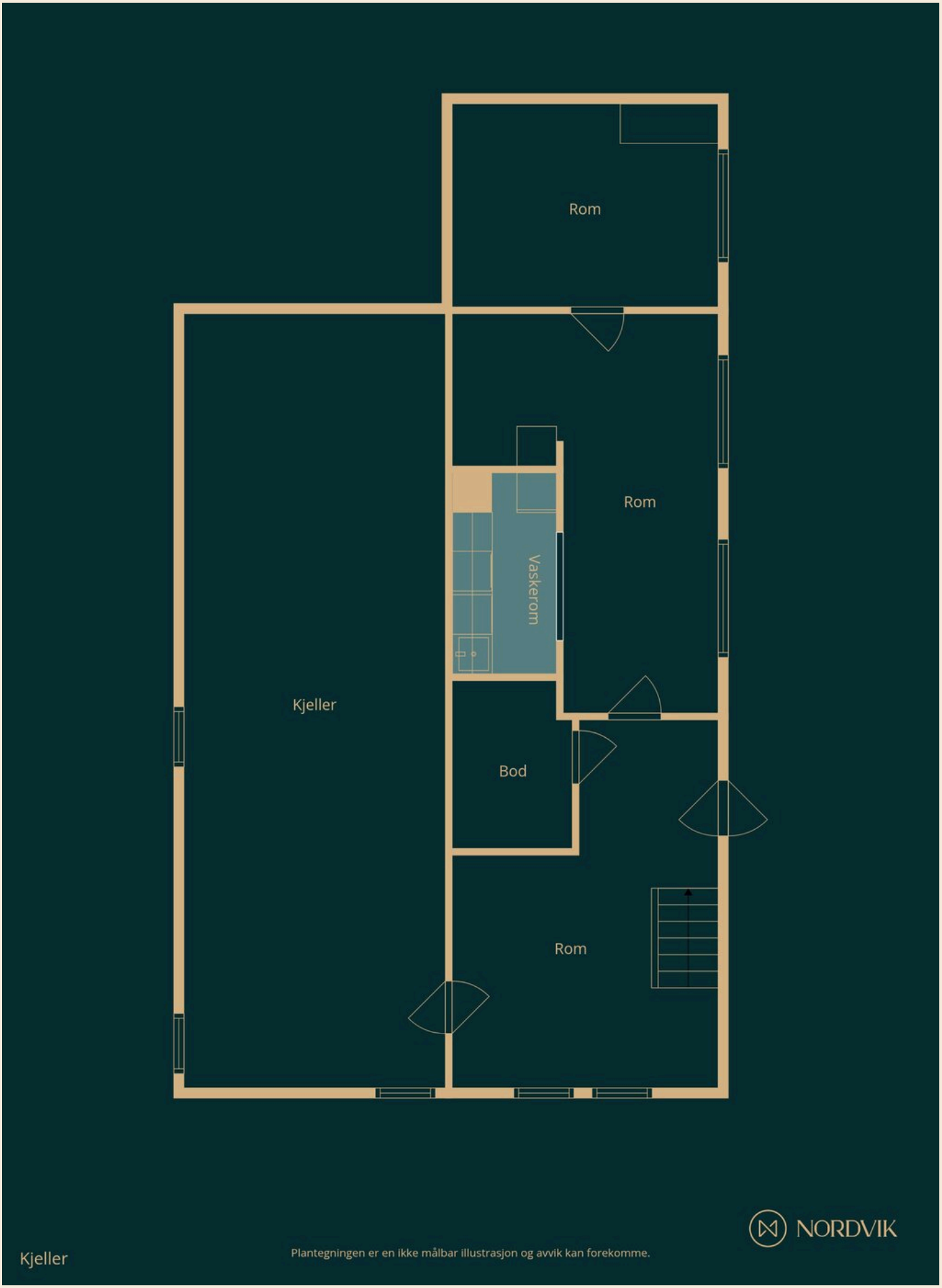
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 139 kvm
Total BRA: 160 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm













































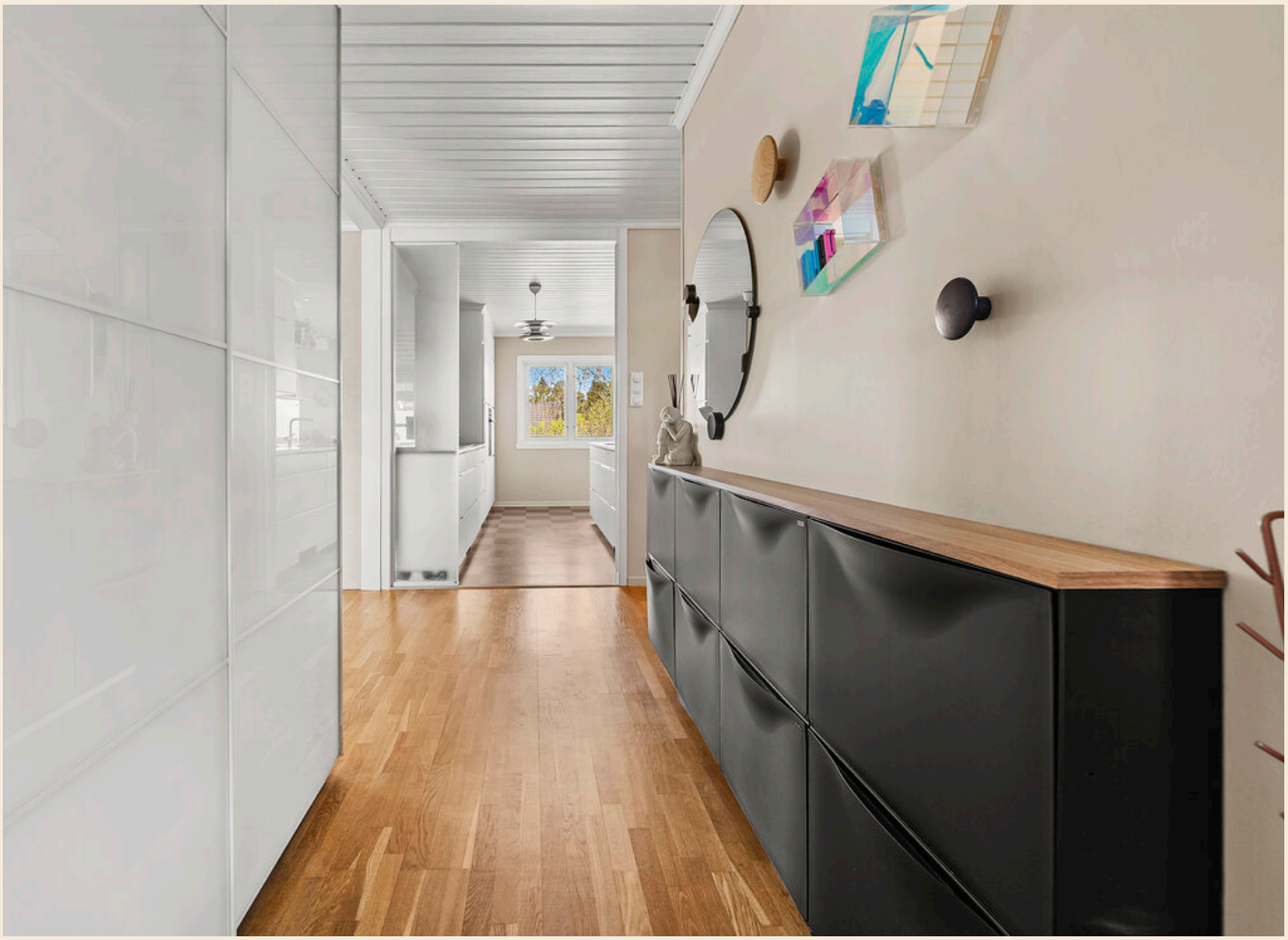























Miele
AEG

























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
24-0121/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skottet 6, 3925 PORSGRUNN
Gnr 46, bnr 776 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Tine May Myhre
Nils Martin Haugen

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1964

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 202 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 223 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Vaskerom og boder.
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Entré, gang, stue, TV-stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og tre soverom.
BRA-e: 21 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 160 kvm.
TBA: 60 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasje utgjør ca. 17m2 og bodarealet er på ca. 4m2.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, stue, TV-stue, kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom.
Kjeller: Vaskerom og bod.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys entré - velkommen inn! Entréen har flislagt gulv og tilbyr plass til sko og yttertøy. Fra entréen kommer du inn i gang som gir videre tilgang til de øvrige rommene i 1. etasje.

Stue:
Lys og romslig stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med god plass til både sofagruppe og spisegruppe. I stuen er det åpen peis, nyere peisovn og varmepumpe som sørger for lun og god oppvarming av boligen.

TV-stue:
Romslig TV-stue med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Fra TV-stuen har du utgang til solrik terrasse via skyvedør. Gode vindusflater på terrassedøren sørger for gode lysforhold.

Kjøkken:
Delikat og tidløst kjøkken fra 2014 med hvite, slette fronter med grepskant og heltre benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er godt tilpasset rommet utforming og tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Bad:
Lyst, helfliset baderom med varmekabler i gulv. Baderommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speilskap med overliggende belysning og dusjkabinett.

Toalettrom:
Separat toalettrom med servant over skapinnredning, speil og vegghengt toalett.

Soverom:
Det er tre soverom i boligens 1. etasje. Soverommene er lyse og av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Kjeller:
Vaskerom:
Praktisk vaskerom innredet med to skuffeseksjoner med benkeplate og vask, samt overskap. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
I 2018 så planerte vi ut uteområdet foran huset. Busker og småfjell ble tatt bort med gravemaskin
Ny terrasse på ca. 60 m2 og sådd plen
Ny levegg på terrasse i 2022

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggern AS Porsgrunn - total renovering av bad.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Familiesnekker og jeg satt opp ny terrasse i 2018 (Møre Royal) Dette etter at hele hagen ble planert ut i front av hus. Levegg på terrasse ble satt opp i 2023 av undertegnede. Ny dør ytterdør ble satt inn i 2021 -dør fra Grundes Byggshop.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir at det ble utbedret av Herøya Elektro.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: tidligere eier bygde ut huset mot Nord på 80-tallet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Pipe lakk 1 mnd etter overtakelse. Polygon kom å behandlet lekkasjeområdet og det ble også satt på en pipehatt i forbindelse med dette.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Beskriv: Vi har opplevd små enkeltområder med saltutslag på sørveggen helt nederst mot gulv.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Det er lekk i vinduet på terrasseinngang.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei. Eventuell kommentar: har ikke vært utfordringer.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Beskriv: Vi byttet til ny varmepumpe i 2021 etter at den gamle var defekt.

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? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave.

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. Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank på området.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Eneboligen er opprinnelig oppført i 1964 og fremstår som en romslig bolig over to etasjer med gode lagringsmuligheter og et tydelig utviklingspotensial. Yttervegger oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeår, dimensjonert og isolert etter byggetidens standard. Normalt for byggetiden ble det benyttet papp som fukt og vindtetting. Stående tømmermannskledning som er overflatebehandlet flere ganger. Det er opplyst fra tidligere eier og tilstandsrapport at vinduene i 1. etasje med toppsving, er fra 1986 ved tilbygg av boligen. Fastkarmvinduet i stuen er fra byggeåret, men vindu og pakninger er byttet på et ukjent tidspunkt. Sidehengslede vinduer er opplyst å være fra 2004. Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt, men alder på enkelte karmer og pakninger begynner å bli synlig. Taktekking av dobbeltkrummet betongstein, besiktiget fra taket. Undertak av rupanel, tettesjikt av asfaltpapp sløyfer og lekter av tre. Takfallet/takvinkelen er ca. 22 grader.

Antall TG2 er 17 stk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører kjeller, pipe og ildsted, rom under terreng, krypkjeller, varmtvannstank, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundament, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, sluk/membran/tettesjikt bad, ventilasjon bad, overflater og konstruksjon toalettrom. Antall TG3 er 2 stk og gjelder vinduer kjeller og hev-skyvedør terrasse.

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

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Hvitevarer som ikke medfølger:
- Kjøleskap og frysere i kjeller
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lysekrone i trapp mellom 1. etasje og kjeller

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peisovn, åpen peis og varmepumpe i stue.

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. 21 500 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 728,-pr. 2026

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

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 872,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 490,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 200,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 011 851,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 047 402,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Frende
Polisenr: 1113182

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag TV og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 994 kvm (Eiertomt)
Relativt flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, prydbusker, hekk og prydtrær. Gruset gårdsplass. Tomten har en meget solrik beliggenhet.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum følger man Sverresgate og videre på Øyekastvegen i ca. 1,6 km. Deretter tar av til venstre på Rådyrvegen og kjører i 500 m, fortsett rett frem i begge rundkjøringene. Etter den andre rundkjøringen,ta til høyre, inn på Skottet. Du får etter hvert boligen på høye side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et familievennlig og veletablert boligområde på Rønningen i Porsgrunn kommune. Boligen ligger barnevennlig til med kort avstand til Rønningen barnehage og Grønli barneskole. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten, i tillegg til Uræddløypa med fin lysløype og med oppkjørte skispor på vinterstid. Eiendommen ligger i kort avstand til den populære matbutikken Meny Flåtten og Porsgrunn sentrum med alle byens fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Øyekast - 0,7 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 2,8 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 38 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Min Barnehage Øyekast - 0,4 km
- Rønningen barnehage - 0,5 km
- Maristien barnehage - 1,3 km

Skoler:
- Grønlig skole (1-7 kl) - 1 km
- Stridsklev skole (8-10 kl) - 2,9 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole - 4,1 km
- Porsgrunn videregående skole - 3,5 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 10.12.1964.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 13.09.1971.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolighus datert 20.02.1987.

Bygningstegninger oversendt fra kommunen viser avvik til dagens bruk. Innredede rom i kjeller er ikke godkjent til varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke sendt søknad til kommunen om bruksendring.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende

- Brann-/eksplosjonsfare
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel gnr/bnr 46/739 i Porsgrunn 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.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 400,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone ca. kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 145 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. mai 2026

Ansvarlig megler
Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

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.

Skottet 6

Nabolaget Rønningen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	23 min 2 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 26 klasser	7 min 4.2 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	8 min 4.1 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	7 min 3.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	8 min 4.2 km

Offentlig transport

Øyekast Linje M1, M1N	8 min 0.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

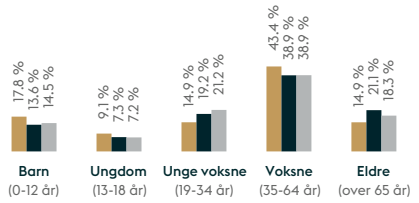
Barnehager

Min Barnehage, Øyekast (1-5 år... 54 barn	4 min 0.4 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Maristien barnehage (1-6 år) 127 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Meny Flåtten	17 min
Kiwi Skippergata	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rønningen	868	373
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Grønli skole	12 min
Frednesøya Aktivitetspark	15 min
Family Sports Club Porsgrunn	21 min
Sats Ekspress Porsgrunn	4 min

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Skottet 6 , 3925 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 46, bnr. 776

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1178 **Eiendomsverdi ref nr:** JJ9423

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Kurt Thingstad

HONESTA TAKST AS

E
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1964 og fremstår som en romslig bolig over to etasjer med gode lagringsmuligheter og et tydelig utviklingspotensial. Huset har gjennom årene fått flere oppgraderinger som bidrar til en mer moderne standard enn byggeåret tilsier. Blant annet ble boligen tilbygget i 1986, noe som medførte oppdateringer av flere bygningsdeler. Videre er badet oppgradert i 2010, og kjøkkenet ble fornyet i 2014 med blant annet nyere innredning. Boligen har i dag fire soverom og et romslig kjøkken med god funksjonalitet.

Tilstandsgradene som er satt i rapporten gjenspeiler i hovedsak normal slitasje og alder på bygningsdelene. Selv om enkelte deler viser tegn til bruk over tid, vurderes mye av konstruksjonen fortsatt å kunne ha lang gjenværende brukstid, forutsatt jevnlig vedlikehold og riktig bruk. Samlet sett fremstår boligen som solid, med flere oppgraderte elementer og gode muligheter for videre modernisering etter behov.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom
- Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og toalett
- Luft□til□luft varmepumpe installert i peise stue
- Nyere vedovn med glass vendt mot spisestue og åpen peis, som supplerende og alternativ varmekilde.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av dobbeltkrummet betongstein, besiktiget fra taket.
Undertak av rupanel, tettesjikt av asfaltpapp sløyfer og lekter av tre.
Takfallet/takvinkelen er ca. 22 grader.
Nedløp og renner er av pulverlakkert stål i sort farge.
Yttervegger oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeår, dimensjonert og isolert etter byggetidens standard. Utvendig stående tømmermannskledning.

Boligen har tak med saltak-form oppført med fritt opplagte taksperrer, opplagringspunkt på yttervegg og bærevegg i senter på boligen og loft. Undertak av bordkledning. Takkonstruksjonen er luftet ved takraft og ventiler på gavlvegg.
Vinduene i 1. etasje med toppsving. Fastkarmvinduet i stuen er fra byggeåret, men vindu og pakninger er byttet. Sidehengslede vinduer er opplyst å være fra 2004. Vindu i kjeller med trekarmer og koblet glass fra byggeår.
Ny ytterdør ble satt inn i 2021. Døren er med elektrisk kodelås. Stor hev-skyvedør i stue mot sør.
Det blir opplyst om at terrassen over grunn er rehabilitert i 2018. Terrassen er oppført i Møre Royal impregnerte materialer. Levegg med liggende spiler ble oppført i 2021.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene i boligen er hele og har en moderne stil med lyse farger.
Gulv i 1. etasje består av parkett, samt laminat på kjøkken og toalett med gulvvarme, fliser i vindfang. Det er laminat på TV-stue og soverom i kjeller, mens øvrige gulv er malt betong. Veggene i 1. etasje har malte overflater av plater eller panel. Underetasjen har yttervegger av pusset og overflatebehandlet sparsteinsmur, og innvendige vegger med malt panel. Himlingen (innvendig tak) i 1. etasje er med malt panel og downlights-punkter på kjøkken, samt malte plater på toalett og bad. Himlingen i underetasjen er med malt panel.
Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag fra byggeåret og støpt betong i underetasjen.
Mursteinspipe fra byggeåret, installert med åpen peis og vedovn med glass, fra 2014.
Rom i underetasjen er med overflatebehandlet, pussede yttervegger av betongstein, en yttervegg på soverom i kjeller er med panel.
Kjelleren er utstyrt med klaffventiler på yttervegg i alle rom. Det ble foretat fuktsøk i utforede vegger mot grunn.
Krypkjeller med ca. 7 m² målbart areal. Krypkjelleren er godt ventilert, med synlig fjell i dagen, synlig bjelkelag og stubbeloft av tre. Adkomst via dør i TV-stue i underetasjen.
Malt, lukket innvendig trapp fra byggeår.
Malte innvendige glatte dører, overflatebehandlet én eller flere ganger.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet ble oppgradert med nye overflater i 2010. Det foreligger ingen andre opplysninger enn beskrivelse i tidligere salgsrapport, og det finnes ingen dokumentasjon.
- Fliser på vegg, 20x20 cm. Malt innvendig tak.
- Fliser på gulv, 20x20 cm. Varmekabler i gulv.
- Badet er oppført med sluk av plast, og det ble observert slukmansjett/membran, klemt under klemring i sluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, samt dusjkabinett.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk, det er ventil i døren for å etablere luftsirkulasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra kjøkkenet.

Grov kjøkken underetasje:
Innredning med glatte fronter, kjøkkenbenk og benkeskap, laminat benkeplate, nedsenket enkelt vaskekum tilkoblet vaskemaskin.
Direkte avrenning fra vaskemaskinen til avløp under vask.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med laminat på gulv og elektrisk gulvvarme, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantskap med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri.
Naturlig avtrekk, det ble ikke registrert spalte under dør for god luftsirkulasjon.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er av kobber med synlig vannføring i kjeller.
Innvendige avløpsrør av plast med synlig avløp i underetasjen.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og klaffventiler i yttervegg.
Sentralstøvsuger:
Boligen har sentralstøvsuger som fungerer som tiltenkt.
Varmepumpe luft til luft fra MITSUBISHI installert i peise stue.
Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjeller/krypkjeller.
230V sikringsskap plassert i trappegang ned til underetasjen.
sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.
Det blir ikke registrert bruk av grunnmursplast. Drenering er erfaringsmessig av teglstein.
Grunnmuren er oppført i sparesteinsmur, med pusset inn- og utside.
Fundamentert på såle av betong eller direkte på fjell.
Flatt terreng mellom offentlig vei og bolig med svakt fall mot grunnmur. På øvrige sider av boligen er det synlig fall ut fra grunnmur.
Alder på utvendig vann og avløp er ukjent, kommunen har skiftet ut vann og avløp i området (kilde: tidligere tilstandsrapport) men tidspunkt er ukjent.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

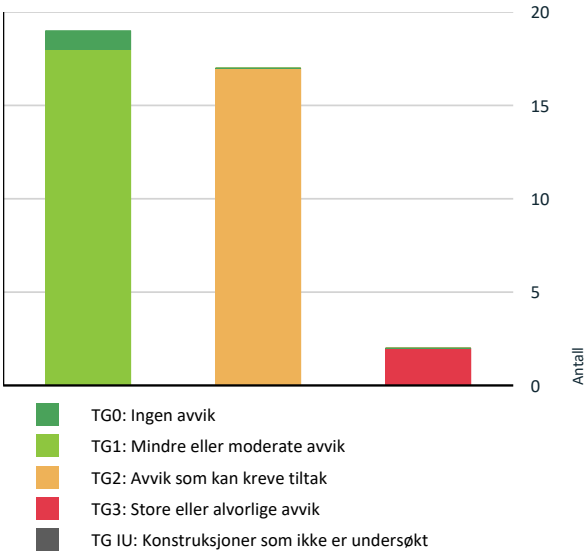
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger og ferdigattest foreligger i kommunes arkiver.
Ferdigattest er fremlagt 10.12.1964.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

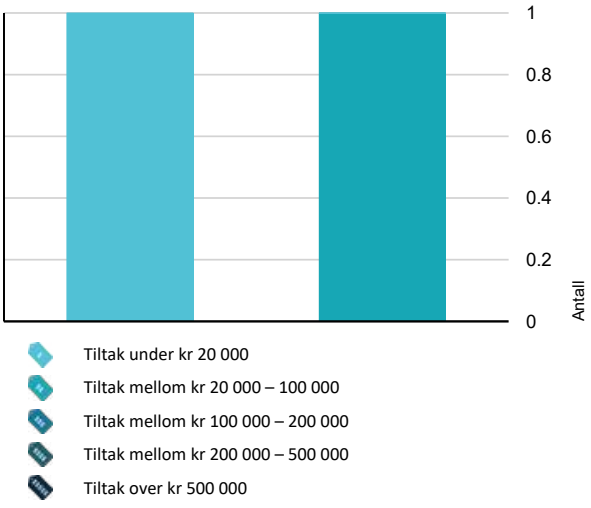
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet pent vær og ca. 7 -19 grader

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Kjeller Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader på vinduene i kjelleren. Råteskader ble funnet ved stikkprøve med kniv på vindu på nordvestsiden av boligen, til rommet som benyttes som soverom.
Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Vinduene ble ikke forsøkt åpnet på grunn av risiko for skade fastlåste karmer.

Vinduer med koblet glass har stort varmetap sammenlignet med moderne vinduer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Dører - Hev-skyvedør terrasse Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i dørene er værslitte utvendig, det er sprekker i treverket samt tydelig slitasje. Ifølge egenerklæringen er døren opplyst av eier, å ha godt synlig slitasje og lekkasje, i vinduet ved terrasseinngangen. Slitasje og skader er godt synlige på skyvedør, rammer og terskler. På grunn av dørens alder er det symptomer på utettheter og betydelig varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking av betongtakstein og undertak er over 30 år gamle. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det gis derfor tilstandsgrad 2.
Normal brukstid for taktekking med betongstein er 30–60 år.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal forventet brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt eller pulverlakkert stål er 25–35 år.

Det er registrert begynnende rustutvikling i takrennene, noe som er et tegn på alder og bruksslitasje. Dette vil kunne redusere gjenværende brukstid over tid.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, samt en del sprekkskader. Gavlveggen mot øst er mest utsatt.
Årsaken til de spredte råteskadene og sprekkene i kledningen, spesielt på underliggende bordkledning, er at panelet er ført ned på grunnmuren. Dette medfører kapillært oppsug av regnvann og kondens, på grunn av manglende lufting mellom vindsperre og utvendig panel.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert eldre fuktmerker i takkonstruksjonen ved pipe. Fuktmåling ved disse merkene viste ikke unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Karmene og pakningene på enkelte av vinduene begynner å bli slitte, og det er sprekker i trevirket.

Normal brukstid for vinduer med trekarm er 20–60 år.

Utvendig > Dører - Kjeller Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene fungerer i dag, men har begrensede energibesparende egenskaper. Dørene har oppnådd høy alder og bør vurderes skiftet ut. Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eier opplyser at det er noe saltutslag og avskalling av overflatebehandling nederst på betongvegg i TV-stue, i underetasje ned mot gulv. Dette har erfaringsmessig sammenheng med alder på drenering og utvendig fuktsikring, innvendig ventilering og hvordan man møblerer innvendige rom.

Utført innervegg består av isopor isolasjon mot betongvegg, tresvill mot gulv, diffusjonssperre og malt trepanel.
I trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (fukt fra grunn, mangelfull ventilering) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent for å unngå skadeutvikling i form av sopp, mugg eller råteskader. Målt verdi i konstruksjonen er 6,0 %, noe som indikerer at forholdene er tørre. Det påpekes likevel at endringer raskt kan oppstå ved endrede forhold, og vegger under terreng anses som en utsatt konstruksjonsdel.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Ved bruk av pigghammer i bjelkelaget, målt ca. 50 mm. inn i bjelken, ble det registrert en fuktprosent på 15,9 %. Fuktprosenten bør ikke overstige 15 %, for å unngå skader som lett kan oppstå ved høyere luftfuktighet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere skal ha direkte/fast strømtilkobling, dersom effekten er 1500 W eller mer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det å etablere fall i terrenget på minimum 1:50 i en bredde på 3 meter.
Se også kommentar under "Rom under terreng".

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membranen. Membranen har en brukstid på over 15 år, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid, og gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen ble utført 18.04.2026 og er gyldig til 18.04.2036. Den er basert på registrerte og dokumenterte opplysninger om boligen. Energimerket viser boligens energistandard, der både beregnet årlig energibehov og andelen oppvarming fra alternative energikilder inngår i vurderingen av energiklassen. Energiattesten er laget av eier.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygg av stue, utvidelse av spisestue og inngangsparti. mot sør og vest. Ferdigattest 20.02.1987

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av dobbeltkrummet betongstein, besiktiget fra taket. Undertak av rupanel, tettesjikt av asfaltpapp sløyfer og lekter av tre. Takfallet/takvinkelen er ca. 22 grader. Taktekkingen er hel og godt vedlikeholdt, med antydning til litt mose mot nord.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Taktekking av betongtakstein og undertak er over 30 år gamle. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det gis derfor tilstandsgrad 2. Normal brukstid for taktekking med betongstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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 tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Tilstandsrapport





Undertak og lekter holder god kvalitet sjekket på en helt tilfeldig plass.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner er av pulverlakkert stål i sort farge, fra 1996.
Normal forventet levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt eller pulverlakkert stål er 25–35 år.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Normal forventet brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt eller pulverlakkert stål er 25–35 år.

Det er registrert begynnende rustutvikling i takrennene, noe som er et tegn på alder og bruksslitasje. Dette vil kunne redusere gjenværende brukstid over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, som følge av redusert funksjon på grunn av alder, rust og slitasje.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeår, dimensjonert og isolert etter byggetidens standard. Normalt for byggetiden ble det benyttet papp som fukt og vindtetting. Stående tømmermannskledning som er overflatebehandlet flere ganger.
Normal brukstid for trekledning er 40-60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, samt en del sprekkskader. Gavlveggen mot øst er mest utsatt.
Årsaken til de spredte råteskadene og sprekkene i kledningen, spesielt på underliggende bordkledning, er at panelet er ført ned på grunnmuren. Dette medfører kapillært oppsug av regnvann og kondens, på grunn av manglende lufting mellom vindsperre og utvendig panel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring av råteskadet og sprukket bordkledning bør utføres, og det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre kapillært oppsug av fukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan råteskader utvikle seg videre til både tilstøtende kledning og bakenforliggende veggkonstruksjon, noe som øker risikoen for omfattende skader, råtesopp og muggvekst.

Ved en kommende utbedring av vegg mot øst anbefales det å vurdere energibesparende tiltak, som etterisolering, ny vindsperre og lufting av kledningen etter dagens praksis. Vinduer bør plasseres riktig i vegglivet og byttes til vinduer med bedre energibesparende egenskaper.





TG 1 Veggkonstruksjon - Tilbygg

Beskrivelse

Tilbygg er oppført i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med 150 mm. mineralull. Asfaltplater som vindsperre. Luftelekte mellom vindsperre og kledning. Musesperre av treklosser mellom kledningens underliggere.
Normal brukstid for trekledning er 40-60 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har tak med saltak-form oppført med fritt opplagte taksperrer, opplagringspunkt på yttervegg og bærevegg i senter på boligen og loft. Undertak av bordkledning. Takkonstruksjonen er luftet ved takraft og ventiler på gavlvegg (takraft er overgang mellom yttervegg og tak).
Det ble utført fuktmåling i undertak og taksperre ved gjennomføring av pipe, ingen tegn til unormale forhold på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side i innvendig himling.

Eier opplyser at ved siste overtagelse/salg ble det registrert lekkasje rundt pipe, dette ble utbedret omgående ved bruk av forsikring. Ingen tegn eller målte avvik i området rundt pipe på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert eldre fuktmerker i takkonstruksjonen ved pipe. Fuktmåling ved disse merkene viste ikke unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Loftet var tørt på befaringsdagen, og fuktskjolder kan stamme fra tidligere hendelser eller byggeåret.

Det anbefales å følge med på området for å avdekke eventuelle nye lekkasjer, da fuktskjolder kan indikere tidligere eller gjentakende fuktproblemer som kan føre til råte eller soppdannelse dersom det ikke følges opp.

Områder rundt gjennomføringer i taket er spesielt utsatt.



Ingen unormale forhold ved måling av fukt i taksperre ved pipeutveksling.



Luftespalte ved takraft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er opplyst fra tidligere eier og tilstandsrapport at vinduene i 1. etasje med toppsving, er fra 1986 ved tilbygg av boligen. Fastkarmvinduet i stuen er fra byggeåret, men vindu og pakninger er byttet på et ukjent tidspunkt.
Sidehengslede vinduer er opplyst å være fra 2004. Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt, men alder på enkelte karmer og pakninger begynner å bli synlig.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Karmene og pakningene på enkelte av vinduene begynner å bli slitte, og det er sprekker i trevirket.

Normal brukstid for vinduer med trekarm er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Slitte karmer og pakninger, samt sprekker i trevirket, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og råteskader i karmen og omkringliggende konstruksjoner. For å unngå skader og sikre vinduenes funksjonalitet, bør nødvendig vedlikehold gjennomføres.





Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse

Vindu i kjeller med trekarmer og koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader på vinduene i kjelleren. Råteskader ble funnet ved stikkprøve med kniv på vindu på nordvestsiden av boligen, til rommet som benyttes som soverom.
Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Vinduene ble ikke forsøkt åpnet på grunn av risiko for skade fastlåste karmer.

Vinduer med koblet glass har stort varmetap sammenlignet med moderne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu med råteskader må erstattes med nytt, for å hindre videre forringelse og potensiell inntrenging av fukt i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere råteskader, varmetap og mulige følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Av hensyn til energieffektivitet bør det vurderes å bytte alle vinduene, men dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trevinduer med koblet glass fra byggeår, Vinduene fremstår som værslitte og er preget av alder.



Det ble registrert råte i karm på vindu til soverom



Vinduene i kjeller er med koblet glass

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ny ytterdør ble satt inn i 2021 -dør fra Grundes Byggshop. Døren er med elektrisk kodelås.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Dører - Kjeller

Beskrivelse

Kjellerdør i heltre med malt utførelse. For å redusere varmetap er det montert en ytterligere dør på innsiden. Dørene er fra byggeåret, og utvendig er det et lite takoverbygg som gir skjerming.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene fungerer i dag, men har begrensede energibesparende egenskaper. Dørene har oppnådd høy alder og bør vurderes skiftet ut. Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dørene har oppnådd høy alder og har begrensede energibesparende egenskaper, noe som kan medføre økt varmetap og redusert funksjon. Utskifting bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse og energitap.



Inngangsdør til kjeller

TG 3 Dører - Hev-skyvedør terrasse

Beskrivelse

Stor hev-skyvedør i stue mot sør.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist andre avvik:

Karmene i dørene er værslitte utvendig, det er sprekker i treverket samt tydelig slitasje. Ifølge egenerklæringen er døren opplyst av eier, å ha godt synlig slitasje og lekkasje, i vinduet ved terrasseinngangen. Slitasje og skader er godt synlige på skyvedør, rammer og terskler. På grunn av dørens alder er det symptomer på utettheter og betydelig varmetap.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Døren bør skiftes ut i henhold til NS 3600:2018. Det er godt synlige lekkasjepunkter i glasset, merker etter fukt i trevirket og betydelig slitasje.

Utskifting vil redusere luftlekkasje og energitap, samt forhindre videre forringelse og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Estimatet gjelder kun utskiftning av dør til tilsvarende type, ferdig innsatt. Estimatet tar ikke høyde for eventuelle bakenforliggende skader. Dette må ikke anses som et tilbud fra en profesjonell utførende, tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Pakninger mellom karm og vindu er slitte



Fuktmerker i karm og terskel

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det blir opplyst om at terrassen over grunn er rehabilitert i 2018, oppført ved bruk av egeninnsats og hjelp/bistand fra faglært familiemedlem. Terrassen er oppført i Møre Royal impregnerte materialer , med bjelkelag av konstruksjonsvirke. Fundamenteringen er ikke synlig og derfor ikke kommentert. Levegg med liggende spiler ble oppført i 2021.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatene i boligen er hele og har en moderne stil med lyse farger.
Gulv i 1. etasje består av parkett, samt laminat på kjøkken og toalett med gulvvarme, fliser i vindfang. Det er laminat på TV-stue og soverom i kjeller, mens øvrige gulv er malt betong. Veggene i 1. etasje har malte overflater av plater eller panel. Underetasjen har yttervegger av pusset og overflatebehandlet sparsteinsmur, og innvendige vegger med malt panel. Himlingen (innvendig tak) i 1. etasje er med malt panel og downlights-punkter på kjøkken, samt malte plater på toalett og bad. Himlingen i underetasjen er med malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag fra byggeåret og støpt betong i underetasjen.

Tilstandsrapport

Det er kun foretatt kontroll av etasjeskiller i 1. etasje, hvor svanker er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG), etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av peisestue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.
I stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret, installert med åpen peis og vedovn med glass, fra 2014.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipe: Teglsteinspiper i eldre bygg er ofte utsatt for slitasje og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, anbefales det å vurdere innsetting av rustfritt stålrør eller annen godkjent løsning. Dette kan også bidra til bedre trekk og redusert risiko for brann.

Dokumentasjon: Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med ansvarsrett.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert funksjon, på ildstedet.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i underetasjen er med overflatebehandlet, pussede yttervegger av betongstein, en yttervegg på soverom i kjeller er med panel. Kjelleren er utstyrt med klaffventiler på yttervegg i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eier opplyser at det er noe saltutslag og avskalling av overflatebehandling nederst på betongvegg i TV-stue, i underetasje ned mot gulv. Dette har erfaringsmessig sammenheng med alder på drenering og utvendig fuktsikring, innvendig ventilering og hvordan man møblerer innvendige rom.

Utført innervegg består av isopor isolasjon mot betongvegg, tresvill mot gulv, diffusjonssperre og malt trepanel.
I trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (fukt fra grunn, mangelfull ventilering) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent for å unngå skadeutvikling i form av sopp, mugg eller råteskader. Målt verdi i konstruksjonen er 6,0 %, noe som indikerer at forholdene er tørre. Det påpekes likevel at endringer raskt kan oppstå ved endrede forhold, og vegger under terreng anses som en utsatt konstruksjonsdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene i kjellerveggen jevnlig, samt vurdere tiltak for å forbedre drenering og ventilasjon dersom forholdene endrer seg.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for videre fuktinntrengning, som kan føre til sopp-, mugg- eller råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med ca. 7 m² målbart areal. Krypkjelleren er godt ventilert, med synlig fjell i dagen, synlig bjelkelag og stubbeloft av tre. Varmtvannsbereder og sentralstøvsuger er montert i krypkjelleren. Adkomst via dør i TV-stue i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Ved bruk av pigghammer i bjelkelaget, målt ca. 50 mm. inn i bjelken, ble det registrert en fuktprosent på 15,9 %. Fuktprosenten bør ikke overstige 15 %, for å unngå skader som lett kan oppstå ved høyere luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å opprettholde god ventilasjon i krypkjelleren. Grunnen bør dekkes med tykk diffusjonssperre (plast eller radonduk), og bjelkelag. Stubbeloft bør likeledes tildekkes med stubbloftsplater eller diffusjonsåpen duk, med teipede skjøter og teipet overgang mot yttervegger.

Tiltakene bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen og dermed risikoen for råte, mugg og skader på trekonstruksjonene.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt, lukket innvendig trapp fra byggeår.





Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innvendige glatte dører, overflatebehandlet én eller flere ganger.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert med nye overflater i 2010. Det foreligger ingen andre opplysninger enn beskrivelse i tidligere salgsrapport, og det finnes ingen dokumentasjon.
- Fliser på vegg, 20x20 cm. Malt innvendig tak.
- Fliser på gulv, 20x20 cm. Varmekabler i gulv.
- Badet er oppført med sluk av plast, og det ble observert slukmansjett/membran, klemt under klemring i sluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, samt dusjkabinett.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk, det er ventil i døren for å etablere luftsirkulasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg, 20x20 cm. Malt innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

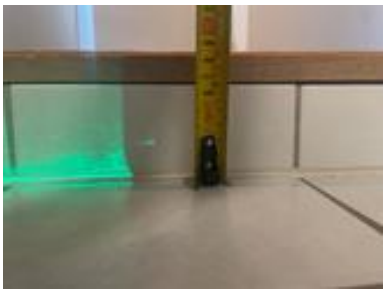
Fliser på gulv, 20x20 cm. Varmekabler i gulv. Det er målt ca. 16 mm. høydeforskjell på gulv, fra dørterskel til topp slukrist. Topp tettesjikt ved dør er ca. 81 mm.
Lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Det ble målt fall til slu



Terskelhøyde

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er oppført med sluk av plast, det ble observert slukmansjett/membran klemt under klemring, i sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktet. Det er fuget tett rundt gjennomføringer i vegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membranen. Membranen har en brukstid på over 15 år, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid, og gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv, å gi fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende dokumentasjon på utførelsen av membranen gir økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, og det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom mulig, for å redusere risikoen for skjulte feil og skader.



Membran/slukmansjett registrert klemt under klemring.



Gjennomføring i vegg under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, samt dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller, mellom inne- og uteluft. Løsningen tilfredsstilte forskriftskrav ved byggeåret, men vurderes etter dagens standard. Det er ventil i døren for å etablere luftsirkulasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å utbedre avviket, slik at risiko for fuktskader og dårlig inneklima reduseres.





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det e nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.

Tilstandsrapport

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Det ble utført fuktsøk på gulv



Automatisk vannstoppesystem for stenging av vann ved en eventuelt lekasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra kjøkkenet. Ventilatoren ble funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble testet med papir for å registrere effekten.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, kjøkkenbenk og benkeskap, laminat benkeplate, nedsenket enkelt vaskekum tilkoblet vaskemaskin. Direkte avrenning fra vaskemaskinen til avløp under vask.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med laminat på gulv og elektrisk gulvvarme, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantskap med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri.
Naturlig avtrekk, det ble ikke registrert spalte under dør for god luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god luftsirkulasjon og redusere risiko for dårlig inneklima.

Det bør også etableres løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, da manglende lekkasje varsling kan føre til sen oppdagelse av vannskader i konstruksjonen. Annen godkjent løsning må dokumenteres.

Tilstandsrapport



Ingen spalte eller ventil ved dør som sikrer tilfredsstillende luftsirkulasjon.



Naturlig avtrekk



Ikke registrert spalte under vegghengt toalett som vil synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er av kobber med synlig vannføring i kjeller. Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at vannrørene ble oppgradert til installasjons sted, ved oppgradering av disse rommene i 2013-2014. Med bakgrunn i opplyst alder er angitt tilstandsgrad satt.

Ingen tiltak er nødvendig, men vær oppmerksom på at skjulte kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko, dersom det skulle oppstå rørbrudd.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Stoppekran i kjeller, vannmåler og automatisk vannstopper (service/utskiftning av vannstopper må påberegnes)

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast med synlig avløp i kjeller. Ifølge tidligere tilstandsrapport ble avløpsrørene oppgradert til installasjons sted, ved oppgradering av disse rommene i 2013-2014. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i opplyst alder.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken. Avløpet er luftet over tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og klaffventiler i yttervegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller, mellom inne og ute. Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft fra MITSUBISHI installert i peise stue, følge eier i 2021.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjeller/krypkjeller. Avrenning ved eventuell lekkasje fra sikkerhetsventil går direkte inn på overflatevannledning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere montert i 2014 eller senere skal ha direkte/fast strømtilkobling, dersom effekten er 1500 W eller mer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å ettermontere fast tilkobling til varmtvannstank for å oppfylle gjeldende forskrift. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmegang og brann.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentral støvsuger plassert i kjeller/krypkjeller. Støvsugeren er montert av tidligere eier, støvsugeren er opplyst å fungere godt.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V sikringsskap plassert i trappegang ned til underetasjen. sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det ligger ingen samsvarserklæringer i boligmappa.no

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser. Fjell i dagen ble registrert i boligens krypkkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det blir ikke registrert bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig ble det benyttet "Goudron"(Goudron er svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære) som tettesjikt mellom mur og utvendig jordmasser, i tiden før grunnmursplasten kom på markedet, i begynnelsen av 1970-tallet. Drenering er erfaringsmessig av teglstein fra denne tidsepoken og har en begrenset drenerende effekt i dag, på grunn av alder.

Eier opplyser om "Vi har opplevd små enkeltområder med saltutslag på sørveggen helt nederst mot gulv" (kilde: befaringsdagen og egenerklæring).

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

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det å etablere fall i terrenget på minimum 1:50 i en bredde på 3 meter.
Se også kommentar under "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av bruken av underetasje.

Det anbefales å oppgradere drenering og fuktsikring, samt å isolere veggene utvendig med ca. 100 mm. isolasjon, for å redusere luftfuktigheten i underetasjen, bedre boforholdene og senke energiforbruket.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, saltutslag og skader på konstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i sparesteinsmur, med pusset inn- og utside. Fundamentert på såle av betong eller direkte på fjell.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Andre tiltak:

Lokal utbedring må påberegnes, og jevnlig vedlikehold som overflatebehandling og vask bør utføres, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng mellom offentlig vei og bolig med svakt fall mot grunnmur. På øvrige sider av boligen er det synlig fall ut fra grunnmur. Boligen er plassert i terrenget med naturlig fallretning fra sør mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved en kommende oppgradering av drenering og fuktsikring, vil det anbefales at terrengforholdene justeres slik at det etableres fall på minimum 1:50 i en bredde på 3 meter fra grunnmur, for å lede vann bort fra boligen og redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner, spesielt ved store nedbørsmengder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Alder på utvendig vann og avløp er ukjent, kommunen har skiftet ut vann og avløp i området (kilde: tidligere tilstandsrapport) men tidspunkt er ukjent. Vannledningene inn til stoppekran fra yttervegg, er av kobber fra byggeår og har en usikker gjenværende brukstid. Avløpet av plast har en ukjent alder og oppgraderingsår.

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
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og eventuelle lekkasjer eller brudd kan medføre betydelige kostnader for reparasjon og utbedring.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpninger i rekkverk bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav på 10 cm for å unngå risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.



Åpning i rekkverk er over 10 cm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er en frittstående enkelgarasje med et bruksareal på ca. 17 m². Bygget er oppført på ringmur, og gulvet består av komprimert grus. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel utvendig.

Taket er tekket med takshingel lagt på rupanel som undertak. Taket har et fall på ca. 15° og er bygget med plassbygde takstoler. Det er registrert betydelige mengder mose på taktekkingen, og shingelen vurderes å ha begrenset rest levetid.

Garasjen er utstyrt med vippeport i front og en enkel sidedør mot boligen. Det er lagt inn strøm i bygget.

På motsatt side av garasjeporten er det oppført en tilbygget bod, med et areal på ca. 4 m². Boden er fundamentert på søylepunkter i alle fire hjørner. Det er ikke etablert gulv, og underlaget består av grus direkte mot grunn.

Boden har et ensidig falltak (pulttak) tekket med stålplater. Den har en enkel inngangsdør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	139			139	60		139
Kjeller	63			63		39	102
SUM	**202**				**60**	**39**	**241**
SUM BRA	**202**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, entré, gang, stue, peisestue, spisestue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom		
Kjeller	Tv-stue, allrom, kjøkken, soverom, krypkjelle/kjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger og ferdigattest foreligger i kommunes arkiver. Ferdigattest er fremlagt 10.12.1964.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rom i kjeller benyttes i dag til formål som ikke samsvarer med opprinnelige tegning beskrivelser. Enkelte endringer krever bruksendring blant annet soverom. Andre opplysninger må dokumenteres.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Garasje utgjør ca. 17m2 og bodarealet er på ca. 4m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Nils Martin Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	776		0	994.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skottet 6

Hjemmelshaver
Haugen Nils Martin, Myhre Tine May

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rønningen ligger litt syd for Porsgrunn sentrum. Et etablert og meget populært boområde med småhusbebyggelse. Kort vei til de fleste etterspurte fasiliteter som barnehage, skole, offentlig transport, turområder, samt til sentum og Down Town kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via 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.

Om tomten

Eiet tomt på 994,9 kvm. Opparbeidet med gruset gårdsplass, Plen rundt boligen og enkel beplantet.
Parkering:
Egen tomt og i garasje

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1113182			

Kommentar

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.05.2026		Gjennomgått		Ja
El-tilsyn	12.01.2024		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JJ9423

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Skottet 6, 3925 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **18.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283413**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164096173**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **776**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **353,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **376,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 511 kWh**



Skottet 6, 3925 PORSGRUNN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skottet 6, 3925 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vår ref. Andrè Sørbøe
Saksnr. / pin 344171 / 7213
Målepunkt-ID 41425986
Målernr. 7359992900466517
Telefon 33 41 34 00
E-post dle@lede.no

HAUGEN NILS MARTIN
Skottet 6

3925 PORSGRUNN

Porsgrunn, 12. januar 2024

Tilbakemelding fra tilsyn utført den 08.01.2024 - saksnr. 344171

Det vises til tilsyn av det elektriske anlegget i Skottet 6, 3925 PORSGRUNN.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn.

Vi vil med dette brev informere at det ved stikkprøve ikke ble funnet noen feil eller mangler som vil gi noe vedtak om utbedring.

Ta kontakt på tlf 33 41 34 00 / dle@lede.no dersom det er noen spørsmål vedrørende saken.

Med hilsen
Lede AS

Andrè Sørbøe
Tilsynsingeniør
Det Lokale Eltilsyn
[Dokumentet er elektronisk signert]

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nils Martin Haugen	9578-5999-4-1684585	2026-04-28 21:55:11
Tine May Myhre	9578-5997-4-742933	2026-04-28 21:58:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0121/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skottet 6, 3925 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Tine May Myhre, Nils Martin Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2017

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: 1113182
Forsikret i: FrendeForsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggern AS Porsgrunn - total renovering av bad

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Familiesnekker og jeg satt opp ny terrasse i 2018 (Møre Royal) Dette etter at hele hagen ble planert ut i front av hus. Levegg på terrasse ble satt opp i 2023 av undertegnede. Ny dør ytterdør ble satt inn i 2021 - dør fra Grundes Byggshop.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir at det ble utbedret av Herøya Elektro.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: tidligere eier bygde ut huset mot Nord på 80-tallet

---

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?

Ja

Beskriv: Pipe lakk 1 mnd etter overtakelse. Polygon kom å behandlet lekkasjeområdet og det ble også satt på en pipehatt i forbindelse med dette.

---

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

Ja

Beskriv: Vi har opplevd små enkeltområder med saltutslag på sørveggen helt nederst mot gulv.

---

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

Ja

Beskriv: Det er lekk i vinduet på terrasseinngang

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har ikke vært utfordringer

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi byttet til ny varmepumpe i 2021 etter at den gamle var defekt.

---

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? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

---

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

Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank på området

---

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: 24-0121/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tine May Myhre	**2026-04-28**	**Nils Martin Haugen**	**2026-04-28**

Identifikasjon

Tine May Myhre

Identifikasjon

Nils Martin Haugen

Signicat

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

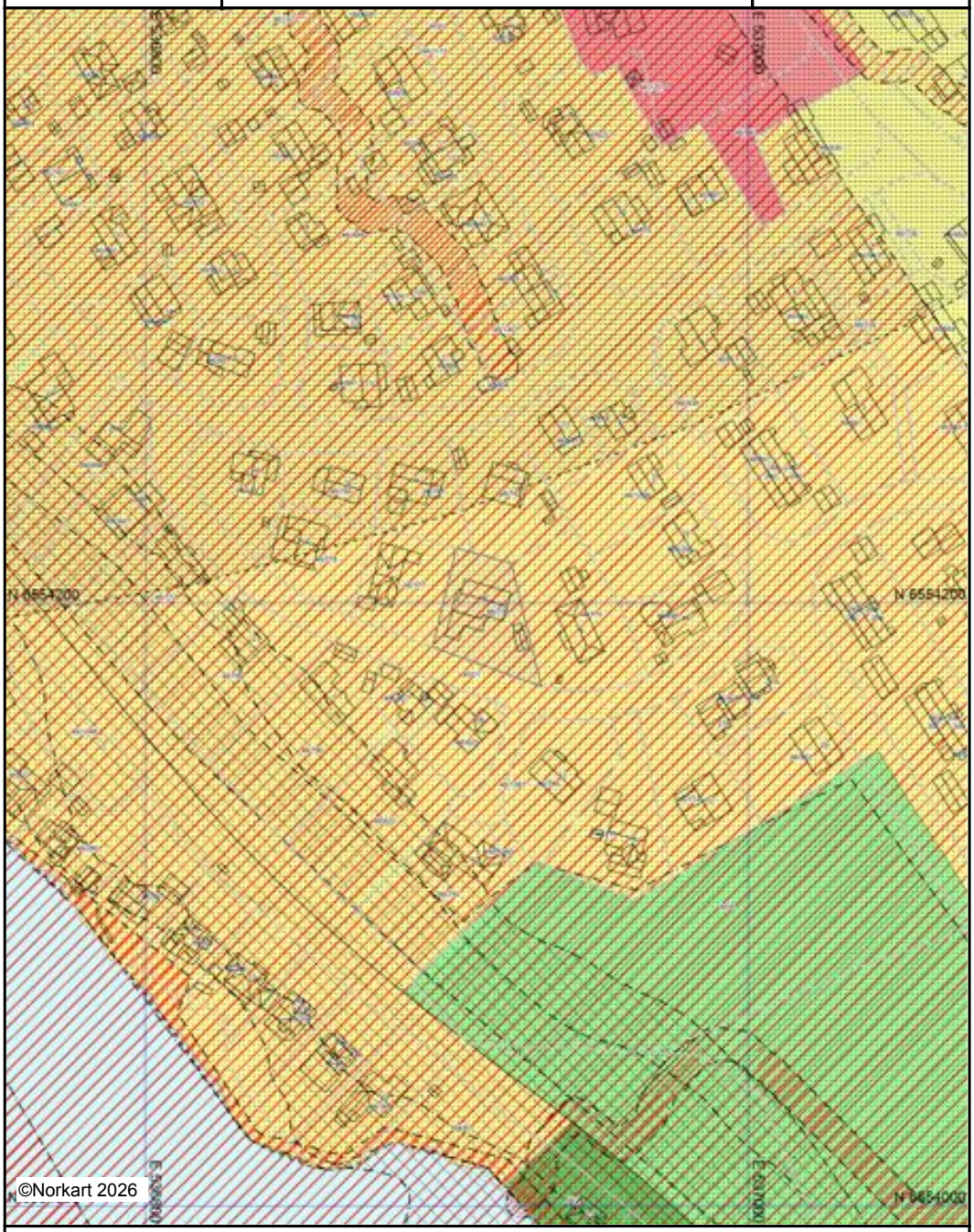
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 46/776
Adresse: Skottet 6
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



ambita

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/46/776/0/0

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: 20.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

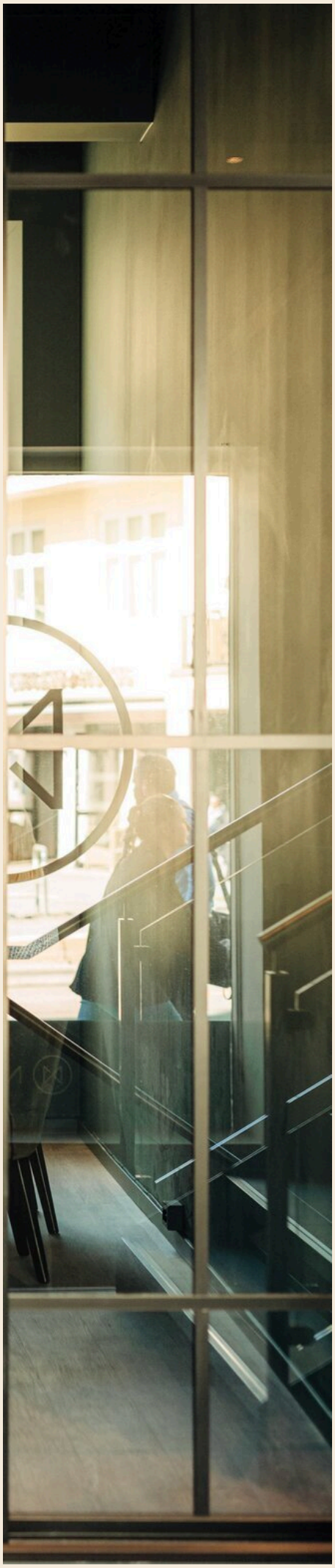


Velkommen til

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.

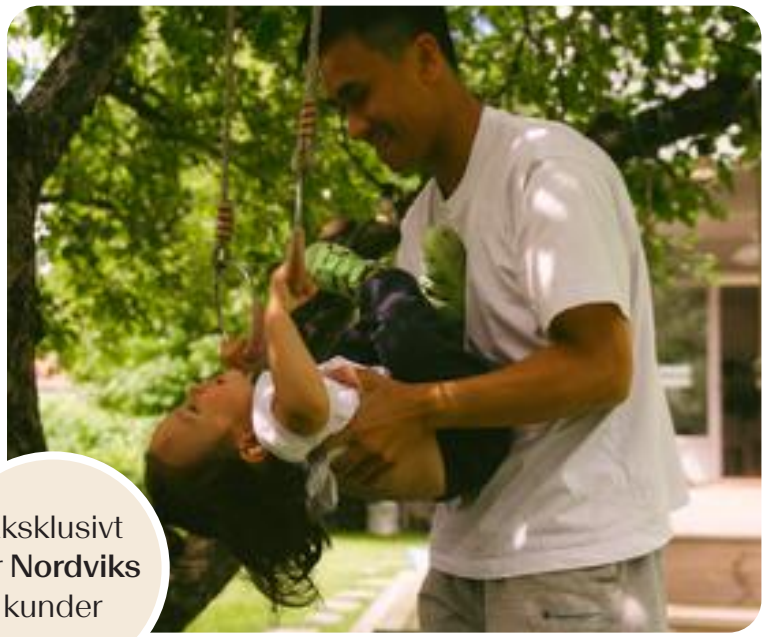


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0121/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skottet 6 3925 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 46, bnr 776 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn 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:



Kurt Thingstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
k.thingstad@nordvikbolig.no
970 01 500



Sofie Husby

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019

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