NORDVIK

Inges veg 2

3 soverom | 196 kvm | Enebolig



Velkommen til

Inges veg 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
31	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
97	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.10.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og velholdt familiebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet|Fine uteområder | Dobbel garasje med lader

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 340,-**
Totalpris	**4 357 340,-**
BRA-i	**196 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Inges veg 2!

Kort fortalt:
Innbydende og velholdt familiebolig i attraktivt boligområde
Lys og romslig stue med god møbleringsfrihet
Innbydende kjøkken med god skap- og benkeplass
Ny Jøtul peisinnsats fra 2023
Varmepumpe
Solrikt og usjenert uteområde
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass
Montert lader til elbil i garasje i 2023
Barnevennlig beliggenhet med gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg
Sentral beliggenhet med kort vei til både Skien- og Porsgrunn sentrum
Nærhet til dagligvareforretninger
Kort vei til kollektivtransport

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 131 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

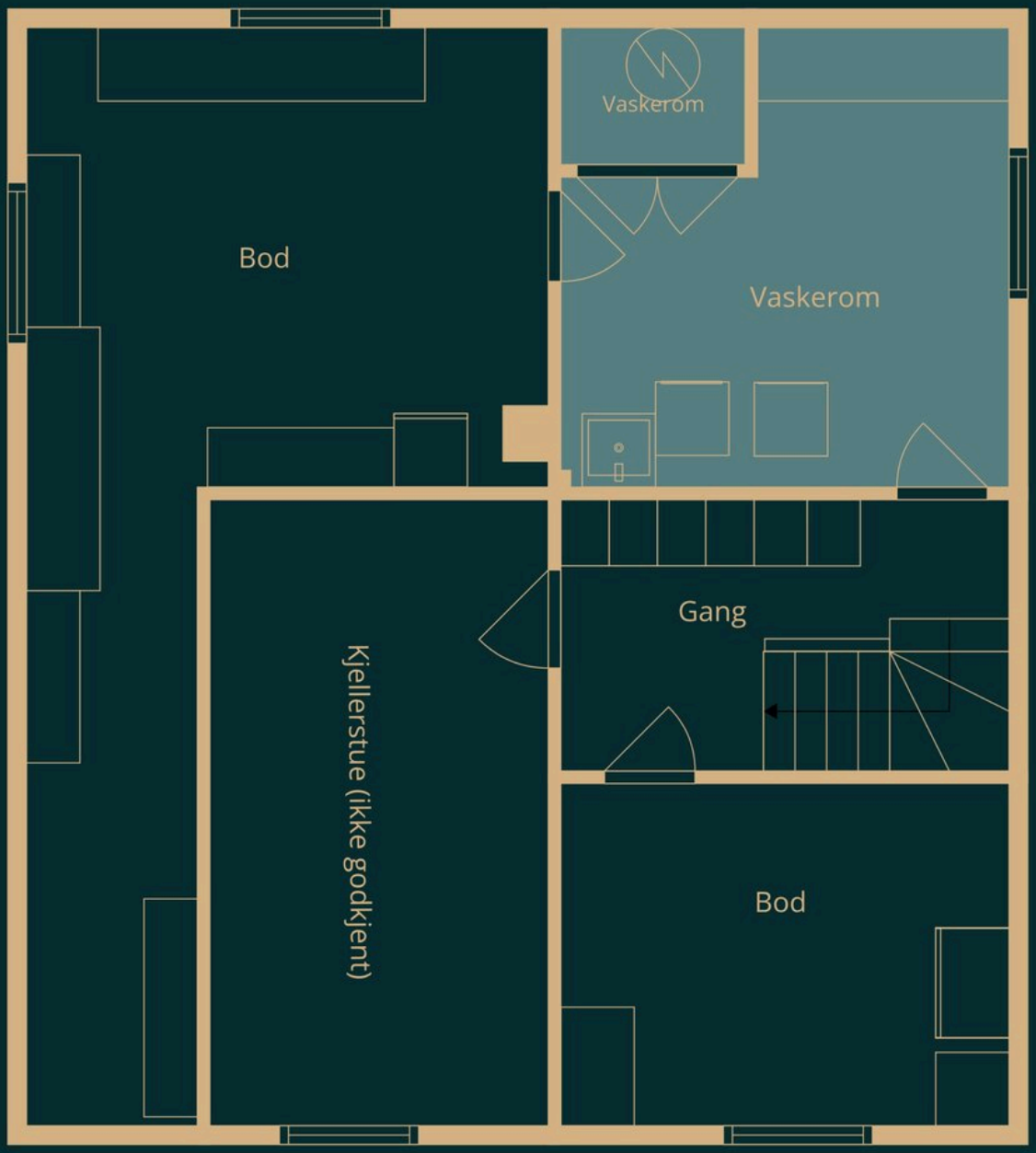
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK














































PRADA







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0294/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Inges veg 2, 3712 SKIEN
Gnr 72, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Sofie Buer
Alexander Bye Larsen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 377 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1952

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 242 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 71 kvm. Trappegang, kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom og boder.
Total BRA: 71 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom.
BRA-e: 46 kvm. Garasje.
Total BRA: 131 kvm.
TBA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Trappegang g to soverom.
Total BRA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsarealet er ikke måleverdig på grunn av fri høyde under 1,90 meter.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom.
2. etasje: Trappegang og to soverom.
Kjeller: Trappegang, kjellerstue (ikke godkjent), vaskerom og boder.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i entré med flislagt gulv. I entré er det god plass til sko og yttertøy. Praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra entré kommer du videre inn i en lys gang med videre tilgang til de øvrige rommene i 1. etasje, samt trapp til 2. etasje.

Stue:
Lys og luftig stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til både sofa og spisegruppe. Spisestuen er

plassert i tilknytning til kjøkken. Fra stuen er det utgang til solrik og usjenert terrasse. Det er montert ny peisinnsats fra Jøtul i 2023. I tillegg til peisovn er det varmepumpe i stue.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken med hvite, slette fronter og heltre benkeplate. Kjøkkeninnredningen er godt tilpasset rommets utforming og tilbyr godt med skap- og benkeplass. Innredningen har integrert stekeovn, platetopp og mikro. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen. Hvitevarer medfølger i handelen.

Bad:
Helfliset baderom med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speilskap med overliggende belysning og dusjkabinett.
Separat toalettrom med servant og toalett.

Soverom:
Det er ett soverom i denne etasjen. Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverommet er innredet med romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

2. etasje:
Soverom
Det er to lyse og gode soverom i 2. etasje. Soverom 1 har god plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Fra soverommet er det inngang til walk-in closet. Soverom 2 har også god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Kjeller:
Kjellerstue:
Innredet kjellerstue med plass til sofagruppe og tilhørende TV-møblement. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Parkering
Parkering i dobbel garasje og i gruset gårdsplass.
Det er montert lader til elbil i garasjen.

Modernisering og påkostninger
2023 - Elbil-lader montert (Elektro 4).
2023 - Gulvlagt hems i garasje for lagring.
Satt inn garderobeløsninger på hovedsoverom 2. etasje, montert garderobe i soverom 1 første og garderobe i gang kjeller.
2023 - Ny peisinnsats (Jøtul kjøpt hos Ildstedet Skien) og rehabilitert pipe(stålrør). Montasje og rehab utført av Murer Jan Terje Eilefsen.
2025 - Ny varmepumpe montert utført av fagmann som vennetjeneste.
2025 - Ny innmat sikringsskap, lagt inn 3 faser og kurs til ny varmepumpe (Utørt av OneCo elektro)

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyste at det helrenovert gulv og bad for 25-30 år siden, men ingen endring av rør. utført som ufaglært/egeninnsats.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyser om tette membran i bunn, med støp og varmekabler. Flisbelagt gulv og delvis flisbelagt vegg med smøremembran bak.

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: Opplyst fra tidligere eiere/salgsoppgave: "Taktekking med pipe over tak og ny pipehatt fra 1989, samt beslag og takrenner fra 1995. Ny kledning 1989, etterisolert kaldtloft og innvendig 10cm 1995, vinduer i 1 og 2 etasje skiftet i perioden 2004 til 2017. Ny terrasse ca. 2015/2016, nytt inngangsparti 2017/2018. Igland garasje oppsatt i 2015." Bygget trapp og gulvlagt hems i garasje, 2023 (Egeninnsats). Satt inn ny og bygget inn peisinnsats og utført piperehabilitering i 2023, all jobb utført av Murer Jan Terje Eilefsen.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tidligere eiere/salgsoppgave opplyser at det er drenert rundt hele huset rundt 1995.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eiere/salgsoppgave opplyser om at: "det er byttet sikringsskap og alt elektrisk ca. 1988, av SKK installasjon. Arbeid ved nytt inngangsparti og garasje utført av Multifag, foreligger ikke samsvarserklæring." Montert elbil-lader i 2023 på eksisterende kurs i garasje, utført av Elektro4 dokumentasjon ligger i boligmappa. Byttet regulator til varmekabel bad 2025, utført av OneCo elektro dokumentasjon ligger i boligmappa. Byttet innmat sikringsskap og ombygget til 3-fas, samt kurs til ny varmepumpe 2025, utført av OneCo elektro dokumentasjon ligger i boligmappa.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyste om kontroll utført av Kjellemyr Elektro AS 04.04.2022, "Manglende nøkkel til sikringsskap, koblingsboks hovedetasje, spotter hvor en er brent, 2 stikk i kjeller", usikkert om disse avvikene er rettet. Vet nøkkel til sikringsskap mangler.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Montert i 2023 på eksisterende kurs i garasje, utført av Elektro 4.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om byttet kloakk og hovedvannledning inntil stoppekran i kjeller ca. 1995. Opplyser om at det muligens var Myhra og Andvik som utførte jobben.

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, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere/salgsoppgave opplyser at deler av kjelleren er innredet og omgjort, samt at ombygging inngangsparti fra 2018 og veranda fra 2015 er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe høsten 2025, utført av faglært som vennetjeneste.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Eventuell kommentar: vaskerom fra byggeår med malt betonggulv flasser noe.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Piperehabilitering og ny peis ble gjort når vi tok over, ikke hatt problemer. Ingen avvik ved branntilsyn februar 2025.

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: Noe maling som flasser i mur yttervegg gang kjeller og vaskerom. Noe saltutslag i råkjeller. Tidligere eiere opplyste om "Noe fukt i råkjeller mot nordvest. Drenert rundt hele huset rundt 1995".

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Ble bemerket jordfeil, anlegget ble feilsøkt og megget av OneCo elektro for å utelukke at feilen lå i dette huset. Anlegget var tett og fant ikke feil, feilen ble rapportert videre til Lede og forsvant etter hvert.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Ikke bemerket noe spesielt utover opplyst i tilstandsrapport.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Tidvis sette noe kre i kjelleren, usikkert om det har vært skjeggkre eller sølvkre. noe insekter i råkjelleren.

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? Tidligere tilstandsrapport fra 04.05.2022.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja. Beskriv: Foreligger innflytningsattest datert 28.05.1951 men ikke ferdigattest på huset. Foreligger ferdigattest for garasje den 03.08.2017. Deler av underetasjen er innredet og omgjort, inngangsparti er påbygget og veranda er bygget uten byggemelding til kommunen og uten av nødvendig godkjennelse er gitt.

Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja. Beskriv: Deler av underetasjen er innredet og omgjort, inngangsparti er påbygget og veranda er bygget uten byggemelding til kommunen og uten av nødvendig godkjennelse er gitt.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei. Eventuell kommentar: Tidligere salgsoppgave/Tilstandsrapport opplyser at nedgravd oljetank for parafin er blitt fjernet.

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:
Taket er tekket med takstein. Undertak/vanntett sjikt består av asfaltpapp. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Konstruksjonen har kneloft med tilkomst via dører i knevegg, samt kaldtloft med inspeksjonsadkomst gjennom luke i taket i trapperommet. Ytterveggene er opprinnelig oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Det er opplyst at ytterveggene ble etterisolert utvendig, med ca. 50 mm isolasjon. I 1995 ble ytterveggene etterisolert innvendig med ca. 100 mm mineralull. Boligen har 2-lags isolerglassvinduer på entre' fra 2017 og fra 2015 på bad. Vinduer i stue og kjøkken har 2-lags isolerglass fra 2005. Soverom 1. etasje har 2-lags

isolerglass fra 2004, mens vinduer i loftsetasjen har 2-lags isolerglass fra 2000. Kjellervinduene er malte trevinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og 1 + 1-lags glass. Boligen har profilert hovedytterdør i malt tre fra 2018 med 3-lags isolerglassfelt. Terrassedør i stue er med 2-lags isolerglass fra 2013. Det er terrasser understøttet av dragere og søylepunkter mot terreng. Bjelkelaget er utført i impregnert konstruksjonsvirke, og terrassegulvet består av terrassebord i impregnert tre. Utvendig trapp av tre og repos foran inngangsdør. Trapp ned fra terrasse til hage.

Antall TG2 er 14 og gjelder taktekking, takkonstruksjon/loft, øvrige vinduer, vinduer kjeller, etasjeskille/bærende konstruksjoner, rom under terreng, innvendige vannledninger, innvendige avløpsrør, fuktsikring/drenering, terrengforhold, vegger og himling bad, gulv bad, vanntett sjikt/membran/sluk bad og avtrekk toalettrom.

Antall TG3 er 1 og gjelder vaskekjeller/teknisk rom.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Mikro
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap på kjøkken
- Fryseboks i kjeller

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Kjøleskap i kjeller
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengt TV-benk

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Innredningen i garasjen
- Robotgressklipper

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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. 26 730 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 25 686,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiing, 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 10 263,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 999,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 918 075,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 672 298,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
If Skadeforsikring nuf
Polisenr: 8759063

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 722 kvm (Eiertomt)
Relativt flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen, frukttrær, blomsterbed og prydbusker. Tomten er pent innrammet med hekk mot naboer og vei. Gruset gårdsplass. Det gjøres oppmerksom på at deler av hagen som er opparbeidet og som ligger rundt trafostasjonen ikke tilhører eiendommen. Se vedlagte eiendomskart.

Adkomst
Kommer du fra Greg. Daggsons gate, når du passerer Meny Borgestad tar du første vei til høyre, inn på Inges veg. Du får boligen på høye side i enden av veien. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Borgestad, i ett av Skiens mest populære boligområder. Boligområdet består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Buer barneskole, Menstad ungomsskole og barnehager ligger i gangavstand fra boligen, i tillegg til kort vei til dagligvarebutikkene Spar Borgestad og Coop Extra Borgeåsen. I nærheten er det gode turmuligheter og fritidsaktiviteter som bla. skiløyper, akebakken Olufbakken, skogsterreng, ridning, tennisbane, og IF Borg som byr på et aktivt idrettsmiljø innen fotball, turn og håndball. I tillegg er det kort vei til Vealøs og Jarseng med et av de beste skianleggene i Grenland. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det en liten kjøretur unna Herkules og Arkaden samt Skiens sentrum med sjarmerende småbutikker, trivelige handlegater og restauranter.

Det er gode bussforbindelser fra Furuheim, Gregorius Dagssons gate og Håvundvegen. Boligen ligger meget solrikt og skjermet til med vestvendt hageområde.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Furuheim - 0.3 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 3.7 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 43 min

Skoler og barnehager
Barnehager
- Borgestad barnehage - 0.3 km
- Enggrav barnehage - 0.9 km
- Bøle Solkollen barnehage - 1 km

Skoler
- Buer skole (1-7 kl.) - 0.7 km
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) - 0.6 km
- Skogmo videregående skole - 2.6 km
- Porsgrunn videregående skole - 4.2 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflyttingsattest for boligbygg datert 28.05.1951. Innflyttingsattest dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av to rom i 2. etasje fra tilleggsdel til hoveddel (to soverom).
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 08.03.2017.

Det er avvik fra byggetegninger. Innredet kjellerstue er ikke godkjent til varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel krever søknad om bruksendring. Det er ikke søkt om bruksendring.

Inngangsparti ble ombygget i 2018 og er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende,
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 72/4 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
Tinglyst dato 12.03.1924 - Doknr: 900400 - Bestemmelse om vei
Tinglyst dato 18.04.1964 - Doknr: 400930 - Bestemmelse om bebyggelse

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. 51 000,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 143 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2026

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

Megler 2
Sofie Husby, Eiendomsmegler
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.

Inges veg 2

Nabolaget Borgestad - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Buer skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	**9 min** 0.7 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	**4 min** 2.2 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.... 297 elever, 20 klasser	**7 min** 0.6 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	**6 min** 2.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**9 min** 4.2 km

Offentlig transport

Furuheim Linje P5	**4 min** 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**8 min** 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**43 min**

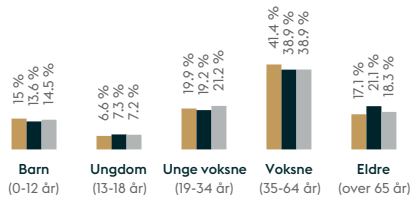
Barnehager

Borgestad barnehage (1-5 år) 67 barn	**3 min** 0.3 km
Enggrav barnehage (2-2 år) 2 barn	**10 min** 0.9 km
Bøle Solkollen barnehage (1-5 ... 31 barn	**11 min** 1 km

Dagligvare

Spar Borgestad	**2 min**
Rema 1000 Menstad	**8 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Menstadhallen - flerbrukshall	4 min
Menstad skole - balløkke, kuns...	4 min
Pro Gym Grenland	6 min
SATS Express Porsgrunn	8 min

«Borgestad er Telemarks svar på Kardemommeby»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Inges veg 2 , 3712 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 72, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1248 **Eiendomsverdi ref nr:** OE7389

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

HONESTA TAKST AS

D
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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over to etasjer samt kjeller. Boligen har to soverom i 2. etasje, samt bad og toalettrom i 1. etasje.

Boligen er oppgradert både innvendig og utvendig, hvor en vesentlig del av arbeidene er utført som egeninnsats. Inngangspartiet ble bygget om/innbygget i 2018, uten at dette medførte bruksendring. Dobbeltgarasje ble oppført i 2017, og ferdigattest for denne er fremlagt.

Boligen fremstår generelt i god stand, men det må påregnes vedlikehold og oppgradering av enkelte installasjoner og bygningsdeler som følge av alder og forventet gjenværende brukstid (nærmere beskrivelser under "Konstruksjoner").

Tilstandsgrader er satt med utgangspunkt i bestemmelsene i avhendingslova, NS 3600:2025+AC og relevante krav i byggeforskriften. Avvik kan blant annet skyldes forskjeller mellom kravene på oppføringstidspunktet og dagens krav etter TEK17, samt gjeldende krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Elektrisk gulvvarme på bad, entré og enkelte rom i kjeller.
- Luft til luft varmepumpe montert i stue.
- Ny peis med innsats og glassdør i stue som supplerende og alternativ varmekilde.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein. Undertak/vanntett sjikt består av asfaltpapp.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Konstruksjonen har kneloft med tilkomst via dører i knevegg, samt kaldtloft med inspeksjonsadkomst gjennom luke i taket i trapperommet.
Ytterveggene er opprinnelig oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Det er opplyst at ytterveggene ble etterisolert utvendig, med ca. 50 mm isolasjon.
I 1995 ble ytterveggene etterisolert innvendig med ca. 100 mm mineralull.
Boligen har 2-lags isolerglassvinduer på entre' fra 2017 og fra 2015 på bad.
Vinduer i stue og kjøkken har 2-lags isolerglass fra 2005. Soverom 1. etasje har 2-lags isolerglass fra 2004, mens vinduer i loftsetasjen har 2-lags isolerglass fra 2000.
Kjellervinduene er malte trevinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og 1 + 1-lags glass.
Boligen har profilert hovedytterdør i malt tre fra 2018 med 3-lags isolerglassfelt. Terrassedør i stue er med 2-lags isolerglass fra 2013.
Det er terrasser understøttet av dragere og søylepunkter mot terreng. Bjelkelaget er utført i impregnert konstruksjonsvirke, og terrassegulvet består av terrassebord i impregnert tre.
Utvendig trapp av tre og repos foran inngangsdør. Trapp ned fra terrasse til hage.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv med parkett i stue/spisestue, gang og kjøkken. Klikkvinyl på soverom og toalett. Fliser på bad og entré i format 30x30, med elektrisk gulvvarme på rom med fliser.
2. etasje:
Trapperom, begge soverom og omkledningsrom har laminat på gulv.
1. etasje:
Panelplater MDF på vegger i entré, toalett og kjøkken. Himlingene har panelplater MDF i entré og trappegang. Det er innfelt downlights i entré og montert skyvedørsgarderobe.
Soverom og gang har malt panel på vegger. Stue/spisestue har malt tapet på vegger. Stue/spisestue, kjøkken og soverom har himlingsplater (takess). Badet har malt panel og innfelte downlights.
2. etasje:
Soverommene har malt panel på vegger og panelplater MDF i tak. Soverom mot sør har innfelte downlights. Trapperom har panel og malt panel i tak.
Omkledningsrom har malte vegger og malt himling.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Kjelleren har støpt plate mot grunn.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Det er en mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats.
Rom under terreng har gulv mot terreng av heltre furu i trapperom, laminatgulv i lagerrom og rom som benyttes som oppholdsrom.
Det er innforede vegger på deler av kjelleren med malte panelplater (MDF) og plater av spon med malt strietapet og brystningspanel.
Innforede vegger mot sør og deler av vegg mot øst.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng på lagerrom mot sør, med 73 mm hullbor.
Innvendig er det lukket malte vanger av tre og trappetrinn av tre.
Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er opplyst ved tidligere salg at badet er oppført ved bruk av egeninnsats.
- Våtrommet har fliser (20x20 cm) på vegger i våtsone, samt malt brystningspanel og malt strie i øvrige veggflater. Himlingen har panel i innvendig tak med innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt gulv med fliser i format ca. 20 x 20 cm og elektriske varmekabler. Det er montert sokkelflis langs veggene.
- Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, sluk i gulv av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, samt dusjkabinett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.
Våtrom › Kjeller › Vaskekjeller/teknisk rom
Vaskekjelleren har malte, pussede betongvegger og malt, pusset himling. Gulvet består av overflatebehandlet betong og fremstår som slitt. Det er montert plastsluk fra ca. 1995.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum av plast.
Vaskekjelleren har stor arbeidsbenk med benkeskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte MDF-paneler på vegg, samt malt MDF-panel i himling.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har laminat på gulvet, malt panel på veggene og malt MDF-panel i himlingen.
Toalettet er innredet med servant med ettgreps armatur for vann, samt frittstående toalett. Varmekilden er panelovn.
Toalettet har naturlig ventilasjon gjennom veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør med loddede, klemte og andre typer skjøter.
Deler av avløpsanlegget består av eldre ABS-plastrør fra 1970- og 1980-tallet samt støpejernsrør fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarm, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe fra Mitsubishi plassert på stue, produksjonsår 2025.
Det er en ca. 300 liters varmtvannsbereder plassert på betonggulv.
Det er sluk i rommet.
Byttet innmat sikringsskap i 2025 i følge eier. Anlegget på 230V er et åpent anlegg kombinert med noe skjulte kabelføringer. Sikringsskap er plassert i trapperom 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser, det er ikke gjort lokale geologiske undersøkelser.
Det er opplyst at drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen ble utført ca. 1995 (kilde: tidligere eier/salgsoppgave).
Grunnmuren er oppført i betongstein/sparsteinsmur, med pusset inn- og utside. Utvendig er grunnmuren overflatebehandlet.
Eiendommen ligger sørvestvendt med tilnærmet flatt, opparbeidet terreng, hvor boligen stedvis har lite fall fra grunnmur.

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.

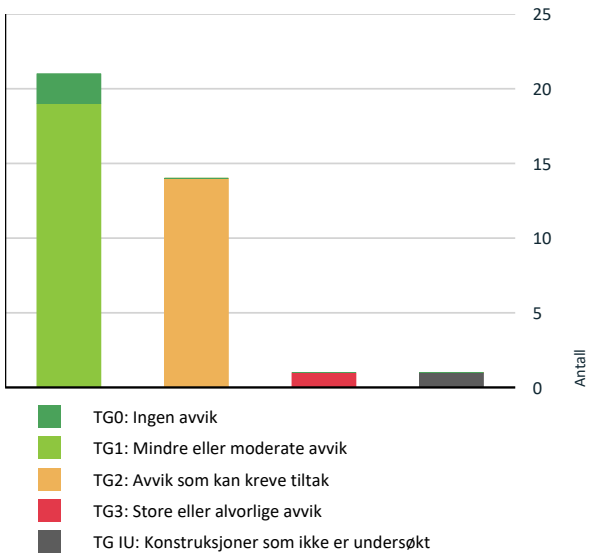
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er omsøkt før 01.01.1998. For tiltak som er søkt om før denne datoen, utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
Innflytningsattest er fremlagt 28.05.1951

Det foreligger bygningstegninger fra kommunens arkiv som grunnlag for å kontrollere om boligen nåværende rominndeling og bruk er i samsvar med tidligere godkjent bruk.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

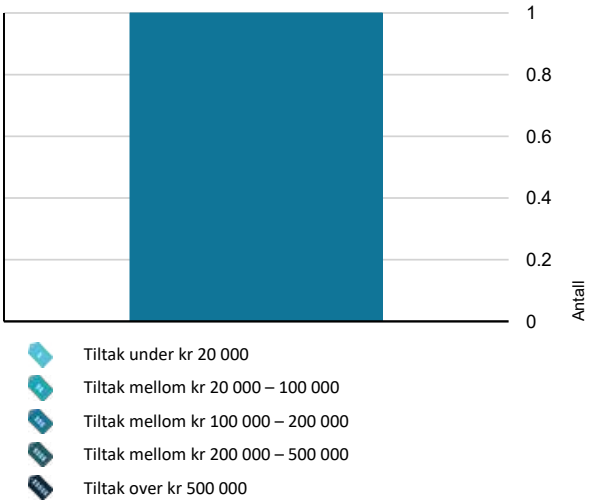
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Reguleringsmessige forhold er ikke fysisk kontrollert, men basert på tilgjengelig offentlig dokumentasjon. Tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstingeniør, men er hentet fra kommunens kartbase, Matrikkelen/Kartverket og øvrige offentlige kilder.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet, oppholdsvær og temperatur på 15 til 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

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller/teknisk rom > Generell

Gå til side

Det er ikke etablert fysisk tettesjikt/membran på gulv eller vegger. Overflatebehandlingen på betonggulvet er slitt, og rommet har redusert ventilasjon.

Våtromsløsningen er fra før år 2000 og har høy alder. Rommet tilfredsstiller derfor ikke krav til fuktsikring og funksjon for et våtrom med sluk og vanninstallasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist noe mose- og algevekst på takstein og mønestein.
Vanntett sjikt på taket, utført med asfaltpapp, er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert fuktskjolder og svertesopp på enkelte partier av undertaket i kneloftet.
Rundt pipen er det registrert mangelfull tetting mellom pipe, undertak og taktekking. Utførelsen fremstår med ett-trinns tettesjikt.

Utvendig > Øvrige vinduer Gå til side

Enkelte vinduer har værslitte overflater og sprekkdannelser i treverket.

Vindu mot sør i 2. etasje har lokalt nedsatt fiberkvalitet i rammen.

Utvendig > Vinduer kjeller Gå til side

Karmene på enkelte kjellervinduer er slitte og har sprekkdannelser i treverket. Flere av isolerglassrutene er fra 1980-tallet og har høy alder med usikker gjenværende funksjon.
Isolerglassruter i kjellervinduene er eldre enn 35 år, noe som gir usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom mot sør registreres det et høydeavvik på ca. 23 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom mot nord registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Ved hulltaking er det påvist forhøyet fuktnivå i innforet vegg. Målt trefuktighet var 22,7 %. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i det undersøkte området.

Måleverdien viser at konstruksjonen har et forhøyet fuktnivå. Mulige årsaker kan være begrenset ventilering, kapillært fuktoppsug fra grunnen eller mangler ved drenering, utvendig fuktsikring eller drenerende masser.

Diffusjonssperren i den innforede veggen er ført ned mot gulvet under utvendig terrengnivå, noe som gir konstruksjonen begrensede muligheter for uttørking mot innvendig side.
Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i synlige, pussede betongvegger, samt i kjellergulv langs yttervegger mot terreng.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Deler av kobberrørene har høy alder, noe som medfører usikkerhet rundt gjenværende funksjon og levetid.
Åpne kobberrør kan være utsatt for kondens ved bruk av mye vann og når temperaturforskjeller legger forholdene til rette.

Det anbefales at vannrør av kobber isoleres for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.

Eier opplyser at dette ikke har vært et problem i deres tid som huseier.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS-plastrørene er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet rundt deres videre funksjon.
Støpejernsrørene fra byggeåret er også eldre enn 33 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres gjenværende funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Det er vanskelig å lokalisere fuktsikringen på deler av veggen mot nordøst-siden av boligen. Enkelte steder mangler klemlist over fuktsikringen, og fuktsikringen ligger stedvis under topp grunnivå.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann kan bli stående eller ledes mot bygningen.

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

Baderommet er under 4 m². Deler av veggene består av malt strie og malt trepanel, som ikke har dokumentert fuktbestandig utførelse. Dør, vindu og andre ikke-fuktbestandige materialer ligger innenfor områder som kan bli utsatt for fukt og vannsprut ved bruk av rommet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist over en avstand på ca. 1,25 meter. Målt fall på denne strekningen er mindre enn 1:100.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Ved sluket er det synlig smøremembran, men klemring/slukmansjett og korrekt tilslutning mellom sluk og tettesjikt kan ikke dokumenteres som fagmessig utført.
Det er også registrert mangelfull tetting ved enkelte rørgjennomføringer i våtsone.
Påstrykningsmembran på gulv og vegger er fra ca. 2000 og har høy alder, noe som medfører usikkerhet om gjenværende funksjon.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det mangler tilluftsåpning eller luftespalte ved døren, noe som reduserer luftgjennomstrømningen og svekker funksjonen til den naturlige ventilasjonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Åpningene mellom rekkverksspilene på terrassen er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter, og rekkverket er lett klatrebart for barn.

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

Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å montere håndløper for å ivareta sikkerheten.

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

Innvendige trapper: Rekkverkshøydene på den innvendige trappen er lavere enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget fra før 2023.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1951, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, etterisolerte vegger, original gulvisolering, vinduer fra 1980, 1983, 1988, 2000, 2004, 2005, 2015, 2017, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

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
1951

Kommentar
Innflytningsattest

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein. Undertak/vanntett sjikt består av asfaltpapp, opplyst fra 1989 (kilde: tidligere salgsoppgave).

Årstall: 1989 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe mose- og algevekst på takstein og mønestein.
- Vanntett sjikt på taket, utført med asfaltpapp, er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose- og algevekst bør fjernes for å forhindre at fuktighet holdes tilbake i taksteinene, noe som kan føre til frostsprengning og redusert levetid på taktekkingen.
- På grunn av undertakets alder er det økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer over tid. Tilstanden bør følges opp, og utskifting av undertaket må påregnes i forbindelse med fremtidig omtekking eller dersom det oppstår tegn til lekkasje.



Det registreres noe mose og algevekster på taktekking



Undertak av asfaltpapp

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Tilstandsrapport

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta personsikkerheten.





Pipe er rehabilitert med stålrør som er ført 0,80 meter over mønet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Konstruksjonen har kneloft med tilkomst via dører i knevegg, samt kaldtloft med inspeksjonsadkomst gjennom luke i taket i trapperommet.

Kneloftet er besiktiget der det var fri tilkomst. Kaldloftet er besiktiget fra stige, da loftsrommet over hanebjelker er lavt og ventilasjonskanalen opptar store deler av plassen.
Kneloft og kaldtloft er godt ventilert med luker i gavlvegger. Kaldtloft og kneloft er isolert med 100 mm mineralull.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder og svertesopp på enkelte partier av undertaket i kneloftet.
• Rundt pipen er det registrert mangelfull tetting mellom pipe, undertak og taktekking. Utførelsen fremstår med ett-trinns tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder og områder med svertesopp bør følges opp for å avdekke eventuelle endringer eller aktiv fuktpåvirkning.
Dersom årsaken til fukt og svertesopp ikke utbedres, kan dette føre til videre soppvekst, redusert inneklima og skade på konstruksjonen.
Det anbefales å undersøke årsaksforhold nærmere og utbedre eventuelle lekkasjer eller mangelfull ventilasjon for å unngå fremtidige skader.
• Mangelfull tetting rundt pipe medfører økt risiko for vann- og fuktinntrenging, spesielt ved kraftig vind, nedbør og drivsnø.
Tettesjiktet rundt pipen bør utbedres slik at overgangen mellom pipe og takkonstruksjon får en tilfredsstillende og robust tetting, for å unngå fuktskader og følgeskader på takkonstruksjonen.



Svertesopp i undertak, eier har økt ventileringen for å redusere fare for videre utvikling.



Pipen er rehabilitert fra loft og over tak med elementpipe Det er avvik i undertak og fuktsikring rundt pipe.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er opprinnelig oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Det er opplyst at ytterveggene ble etterisolert utvendig, med ca. 50 mm isolasjon i 1982.

I 1995 ble ytterveggene etterisolert innvendig med ca. 100 mm mineralull. Mot slutten av 1990-tallet skal ytterveggene ha blitt ytterligere oppgradert utvendig med ny vindsperre av duk, luftesjikt, musesperre av stål og liggende dobbeltfalset trekledning.

Utvendig kledning er besiktiget fra bakkenivå. Det er i tillegg utført enkelte stikkprøver med skrutrekker, for å kontrollere treverket for eventuelle tegn til fukt- eller råteskader.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 2-lags isolerglassvinduer på entre' fra 2017 og fra 2015 på bad.

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

TG 2 Øvrige vinduer

Beskrivelse

Vinduer i stue og kjøkken har 2-lags isolerglass fra 2005. Soverom 1. etasje har 2-lags isolerglass fra 2004, mens vinduer i loftsetasjen har 2-lags isolerglass fra 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer har værslitte overflater og sprekkdannelser i treverket.

Vindu mot sør i 2. etasje har lokalt nedsatt fiberkvalitet i rammen.

Konsekvens/tiltak
• Værslitt treverk og områder med nedsatt fiberkvalitet bør vedlikeholdes og utbedres lokalt. Manglende vedlikehold kan medføre økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket, noe som kan føre til behov for utskifting av vinduer på sikt. Det må påregnes hyppigere vedlikehold på særlig værutsatte vinduer.

TG 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Kjellervinduene er malte trevinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og 1 + 1-lags glass.
Alderen på vinduene i kjelleren er usikker, men noen er fra byggeåret, mens enkelte vinduer har 2-lags glass fra 1988 og 1983 (kilde: tidligere

salgsoppgave).

Vurdering av avvik:
• Karmene på enkelte kjellervinduer er slitte og har sprekkdannelser i treverket. Flere av isolerglassrutene er fra 1980-tallet og har høy alder med usikker gjenværende funksjon.
• Isolerglassruter i kjellervinduene er eldre enn 35 år, noe som gir usikkerhet rundt deres videre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Slitt og sprukket treverk bør vedlikeholdes og utbedres lokalt for å begrense videre fuktpåvirkning og nedbrytning.

Eldre isolerglass kan etter hvert få redusert tetthet, og punktering med kondens mellom glassene kan oppstå. Utskifting av isolerglass eller vinduer blir aktuelt dersom det oppstår punktering, råteskader eller vesentlig redusert funksjon, for å unngå ytterligere skader og redusert energieffektivitet.
• Det bør påregnes at isolerglassruter i kjellervinduene kan få redusert funksjon og levetid, med økt risiko for punktering, dugg mellom glassene og varmetap. Utskifting bør vurderes for å unngå fremtidige skader og energitap.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har profilert hovedytterdør i malt tre fra 2018 med 3-lags isolerglassfelt.
Terrassedør i stue er med 2-lags isolerglass fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt


Terrassedør mot vest.


Ytterdør

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser understøttet av dragere og søylepunkter mot terreng. Bjelkelaget er utført i impregnert konstruksjonsvirke, og terrassegulvet består av terrassebord i impregnert tre.
Terrassen er en lukket konstruksjon, da det er kledning med plater mellom gulv og bakkenivå.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Åpningene mellom rekkverksspilene på terrassen er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter, og rekkverket er lett klatrebart for barn.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Åpningene mellom rekkverksspilene bør reduseres og rekkverket bør utformes slik at det ikke er lett klatrebart for barn, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende forskrifter.
• Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.

Konsekvensen av for lavt rekkverk er at det ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde 93 cm



Mellom terrassegulv og grunn er terrassen kledd igjen med tette plater.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre og repos foran inngangsdør. Trapp ned fra terrasse til hage.
Trappen fra terrassen er noe slitt og trenger normalt vedlikehold. Ett av bordene bør vurderes skiftet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å montere håndløper for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskade.
I tillegg bør slitte bord skiftes ut og trappen vedlikeholdes for å sikre trygg bruk og forlenge levetiden på konstruksjonen.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje:
Gulv med parkett i stue/spisestue, gang og kjøkken. Klikkvinyl på soverom og toalett. Fliser på bad og entré i format 30x30, med elektrisk gulvvarme på rom med fliser.

2. etasje:
Trapperom, begge soverom og omkledningsrom har laminat på gulv.

Kjeller:
Heltre furugulv i trapperom, bod og kjellerstue, med belegg på gulv og varme i gulvet. Vaskerom har støpt og overflatebehandlet betong. Øvrige bodrom har støpt betong, flis, betong og belegg.

Overflatene har naturlig slitasjegrad etter alder. Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

1. etasje:
Panelplater MDF på vegger i entré, toalett og kjøkken. Himlingene har panelplater MDF i entré og trappegang. Det er innfelt downlights i entré og montert skyvedørsgarderobe.
Soverom og gang har malt panel på vegger. Stue/spisestue har malt tapet på vegger. Stue/spisestue, kjøkken og soverom har himlingsplater (takess).
Badet har malt panel og innfelte downlights.

2. etasje:
Soverommene har malt panel på vegger og panelplater MDF i tak. Soverom mot sør har innfelte downlights. Trapperom har panel og malt panel i tak.
Omkledningsrom har malte vegger og malt himling.

Kjeller:
Trapperom med malt strietapet på vegger og brystningspanel, samt malt pusset mur. Malt panel i himling.
Innredede bodrom med malt brystningspanel og malt strie over på vegger, samt takessplater (takess) i himling. Kjellerstue har malte panelplater MDF på vegger og panelplate MDF i himling.
Vaskerom har pussede og malte vegger av betong, samt pusset og malt himling.
Øvrige lagerrom i kjeller har pussede betongvegger og himling i stubbeloft.

Normal bruksslitasje.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Kjelleren har støpt plate mot grunn. Skjevheter i gulv av betong mot grunn er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom mot sør registreres det et høydeavvik på ca. 23 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom mot nord registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Høydeforskjellene kan påvirke brukskomfort og utførelse av nye gulvoverflater. I en eldre bolig vil mindre skjevheter og deformasjoner kunne forekomme som følge av alder og tidligere bevegelser i konstruksjonen.

Oppretting vurderes normalt i forbindelse med eventuell fremtidig rehabilitering. Dersom det registreres økende skjevheter eller andre tegn til konstruksjonsbevegelse, bør årsaken undersøkes nærmere for å unngå risiko for ytterligere setningsskader eller svekkelse av konstruksjonen.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Bygningen er opprinnelig oppført før dagens krav til radonforebyggende tiltak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Radon: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Moderat til lave forekomster av Radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe med nytt røykrør og peis med innsats. Piperehabilitering ble utført i 2023, og alt arbeid er utført av Murer Jan Terje Eilefsen (kilde: egenerklæring).
Det registreres at pipen opprinnelig er oppført i teglstein. Fra kaldtloft og videre over tak er pipen senere bygget opp med nyere elementer av lettklinker.





Rehabilitert pipe med røykrør av stål.



Pipen er opprinnelig oppført i teglstein. Fra kaldtloft og videre over tak er pipen senere bygget opp med nyere elementer av lettklinker.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv mot terreng av heltre furu i trapperom, laminatgulv i lagerrom og rom som benyttes som oppholdsrom.

Det er innforede vegger på deler av kjelleren med malte panelplater (MDF) og plater av spon med malt strietapet og brystningspanel. Innforede vegger mot sør og deler av vegg mot øst er isolert med 50 mm mineralull.

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng på lagerrom mot sør, med 73 mm hullbor.

Tilstandsrapport

Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse.

Veggenes oppbygning er utført etter vanlig praksis før 2000-tallet, med diffusjonssperre helt ned til gulv og svartpapp på yttervegg av betong eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking er det påvist forhøyet fuktnivå i innforet vegg. Målt trefuktighet var 22,7 %. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i det undersøkte området.

Måleverdien viser at konstruksjonen har et forhøyet fuktnivå. Mulige årsaker kan være begrenset ventilering, kapillært fuktoppsug fra grunnen eller mangler ved drenering, utvendig fuktsikring eller drenerende masser.

Diffusjonssperren i den innforede veggen er ført ned mot gulvet under utvendig terrengnivå, noe som gir konstruksjonen begrensede muligheter for uttørking mot innvendig side.

• Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i synlige, pussede betongvegger, samt i kjellergulv langs yttervegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå i innforede konstruksjoner kan over tid medføre risiko for mugg-, sopp- og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer eller øker. Det ble ikke registrert synlige skader i området som ble undersøkt.

Forholdet bør følges opp med jevnlige kontroller. Ved økende fuktverdier, unormal lukt, misfarging eller andre tegn til fuktpåvirkning bør årsaken undersøkes nærmere. Drenering, utvendig fuktsikring og oppbyggingen av den innforede veggen bør inngå i en slik vurdering.

Forholdet må ses i sammenheng med punktet «Fuktsikring og drenering».

• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen mot vegger og gulv under terreng, for eksempel forbedring av drenering, utvendig fuktsikring og bedre ventilasjon av kjellerarealene.

Ved vedvarende eller økende fuktbelastning kan det utvikles skader på materialer og konstruksjoner, som mugg-, sopp- og råteskader, spesielt der organiske materialer blir fuktpåvirket. Dette kan også gi negativ påvirkning på innemiljøet.

Fuktforholdene bør følges opp jevnlig for å registrere eventuelle endringer over tid, for å unngå utvikling av skader.









Diffusjonssperren er ført helt ned til gulv under utvendig topp bakkenivå. Dette reduserer veggens muligheter for best innvendig ventilering.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det lukket malte vanger av tre og trappetrinn av tre.

Vurdering av avvik:

• Innvendige trapper: Rekkverkshøydene på den innvendige trappen er lavere enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Innvendige trapper: Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

• Innvendig trapper: Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet, for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.



Kjellertrapp



Trapp til 2. etasje

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke blitt informert om skadedyr til bygningskyndige, og det ble heller ikke observert forekomster av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er opplyst ved tidligere salg at badet er oppført ved bruk av egeninnsats.

- Våtrommet har fliser (20x20 cm) på vegger i våtsone, samt malt brystningspanel og malt strie i øvrige veggflater. Himlingen har panel i innvendig tak

med innfelte downlights.
- Våtrommet har flislagt gulv med fliser i format ca. 20 x 20 cm og elektriske varmekabler. Det er montert sokkelflis langs veggene.
- Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, sluk i gulv av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, samt dusjkabinett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser (20x20 cm) på vegger i våtsone, samt malt brystningspanel og malt strie i øvrige veggflater. Himlingen har panel i innvendig tak med innfelte downlights.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Baderommet er under 4 m². Deler av veggene består av malt strie og malt trepanel, som ikke har dokumentert fuktbestandig utførelse. Dør, vindu og andre ikke-fuktbestandige materialer ligger innenfor områder som kan bli utsatt for fukt og vannsprut ved bruk av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Materialer som ikke er tilstrekkelig fuktbestandige kan over tid få svelling, misfarging, soppvekst eller andre fuktrelaterte skader dersom de utsettes for fritt vann.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett eller annet fysisk skille som begrenser vannsprut på utsatte vegger, dør og listverk.
Ved fremtidig rehabilitering bør våtsonene etableres med dokumenterte fuktbestandige overflater, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fliser i format ca. 20 × 20 cm og elektriske varmekabler. Det er montert sokkelflis langs veggene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og arbeidene er opplyst utført ved egeninnsats.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist over en avstand på ca. 1,25 meter. Målt fall på denne strekningen er mindre enn 1:100.

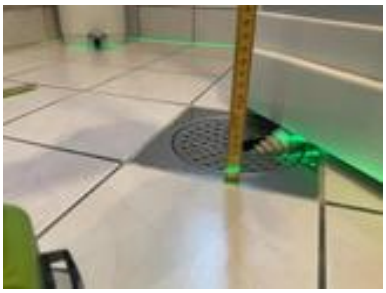
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og arbeidene er utført som egeninnsats. Dette medfører økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan gi skjulte feil og fremtidige skader.

Begrenset fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk ved større vannbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulvet. Utbedring av fallforholdene bør vurderes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Det anbefales at utførelsen vurderes og dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad har synlig smøremembran ned i sluk, påført under flis, ikke synlig klemring og slukmansjett som skal være klemt under klemring i sluk. Vannlås er vanskelig å åpne.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, sluk i gulv av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen, er 35 mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Ved sluket er det synlig smøremembran, men klemring/slukmansjett og korrekt tilslutning mellom sluk og tettesjikt kan ikke dokumenteres som fagmessig utført.
Det er også registrert mangelfull tetting ved enkelte rørgjennomføringer i våtsone.
Påstrykningsmembran på gulv og vegger er fra ca. 2000 og har høy alder, noe som medfører usikkerhet om gjenværende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller udokumentert tilslutning mellom membran, sluk og rørgjennomføringer bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og skjulte fuktskader.

På grunn av tettesjiktets høye alder og usikker gjenværende funksjon anbefales det å bruke dusjkabinett med direkte avrenning til sluk for å begrense belastningen på eksisterende membran.

Ved fremtidig rehabilitering bør sluk, tettesjikt og gjennomføringer etableres som et dokumentert og komplett system, for å sikre varig beskyttelse mot fuktskader.





Gjennomføring i vegg er ikke tilstrekkelig sikret, med mansjett eller membran.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft og bidrar til en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEKJELLER/TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskekjelleren har malte, pussede betongvegger og malt, pusset himling. Gulvet består av overflatebehandlet betong og fremstår som slitt. Det er montert plastsluk fra ca. 1995. Oppkant ved dør er ca. 60 mm. Gulvet har godt synlig fall mot sluk, men fallforholdene er ikke målt.

Rommet har tidligere vært ventilert via luftekanal i pipen. Luftekanalen er ikke lenger ført over tak, og ventilasjonsfunksjonen er derfor redusert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert fysisk tettesjikt/membran på gulv eller vegger. Overflatebehandlingen på betonggulvet er slitt, og rommet har redusert ventilasjon.

Våtromsløsningen er fra før år 2000 og har høy alder. Rommet tilfredsstiller derfor ikke krav til fuktsikring og funksjon for et våtrom med sluk og vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tettesjikt medfører at vann og fukt kan trekke inn i betonggulv og vegger og videreføres til tilstøtende konstruksjoner. Siden gulv og vegger hovedsakelig består av mineralske materialer, vurderes risikoen for direkte råteskader i selve disse overflatene som begrenset. Fuktbelastning kan likevel påvirke tilstøtende konstruksjoner og innemiljø.

Dersom rommet fortsatt skal benyttes som ordinært vaskerom/våtrom, bør det påregnes oppgradering med sluk, fysisk tettesjikt, egnede overflater og tilfredsstillende ventilasjon. Utførelsen bør dokumenteres.

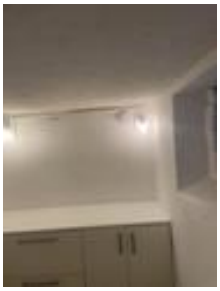
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og innemiljø.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet omfatter oppgradering av sluk, tettesjikt, overflater og ventilasjon til forventet standard for våtrom ved rehabilitering, samt dokumentasjon av utførelsen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk



Benkeplate



Gulvet er slitt

KJELLER > VASKEKJELLER/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum av plast. Vaskekjelleren har stor arbeidsbenk med benkeskap.

KJELLER > VASKEKJELLER/TEKNISK ROM

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling av overflater da vegger og gulv er av åpen betong.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte MDF-paneler på vegg, samt malt MDF-panel i himling.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminat på gulvet, malt panel på veggene og malt MDF-panel i himlingen.
Toalettet er innredet med servant med ettgreps armatur for vann, samt frittstående toalett. Varmekilden er panelovn.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettet har naturlig ventilasjon gjennom veggen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilluftsåpning eller luftespalte ved døren, noe som reduserer luftgjennomstrømningen og svekker funksjonen til den naturlige ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluftsspalte under dør eller annen egnet tilluftsåpning for å sikre bedre luftutskifting i rommet.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer. Mekanisk avtrekk kan vurderes som en forbedring, men er ikke nødvendig som eneste utbedringsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av kobberrør med loddede, klemte og andre typer skjøter. Deler av røranlegget er opplyst å være fra

byggeåret, mens andre deler er fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:
• Deler av kobberrørene har høy alder, noe som medfører usikkerhet rundt gjenværende funksjon og levetid.
• Åpne kobberrør kan være utsatt for kondens ved bruk av mye vann og når temperaturforskjeller legger forholdene til rette.

Det anbefales at vannrør av kobber isoleres for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.

Eier opplyser at dette ikke har vært et problem i deres tid som huseier.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasje eller rørbrudd over tid, særlig der rørene ligger skjult i konstruksjonen.
Det er ikke opplyst om eller registrert lekkasje på befaringsdagen.
Tilstanden bør følges opp, og utskifting av eldre rørstrekk kan bli aktuelt i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller rehabilitering, for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
• Det anbefales å isolere åpne kobberrør for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.
Uisolerte rør kan føre til fuktproblemer og skade på omkringliggende konstruksjoner, dersom kondens oppstår.



Stoppekran



Vannrør av kobber

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Deler av avløpsanlegget består av eldre ABS-plastrør fra 1970- og 1980-tallet samt støpejernsrør fra byggeår. Rørene har høy alder og usikker gjenværende funksjon.

Vurdering av avvik:
• ABS-plastrørene er eldre enn 33 år, noe som medfører usikkerhet rundt deres videre funksjon.
Støpejernsrørene fra byggeåret er også eldre enn 33 år, og det er derfor usikkerhet knyttet til deres gjenværende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av rørenes høye alder er det økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og skader på avløpsanlegget over tid. Det må påregnes at deler av anlegget kan få behov for utskifting som ledd i fremtidig vedlikehold.

Ved tegn til lekkasje, lukt, dårlig avrenning eller andre funksjonsproblemer bør anlegget undersøkes nærmere av fagperson, for å unngå fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarm, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Vurdert etter krav fra byggeår.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra Mitsubishi plassert på stue, produksjonsår 2025.

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: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannsbereder plassert på betonggulv. Det er sluk i rommet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er mer en 5 år siden siste el-kontroll. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1988, av SKK installasjon. Byttet innmat sikringsskap i 2025 i følge eier.
Anlegget på 230V er et åpent anlegg kombinert med noe skjulte kabelføringer. Sikringsskap er plassert i trapperom 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget fra før 2023.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person, da det er over 5 år siden siste kontroll og det mangler samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999.

Manglende kontroll og dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og kan innebære risiko for skjulte feil, varmgang og brann. Forhold som gjelder el-sikkerhet og forskriftsmessig utførelse ligger utover det takstingeniøren kan kontrollere ved en visuell tilstandsvurdering.

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

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser, det er ikke gjort lokale geologiske undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen ble utført ca. 1995 (kilde: tidligere eier/salgsoppgave).

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er vanskelig å lokalisere fuktsikringen på deler av veggen mot nordøst-siden av boligen. Enkelte steder mangler klemlist over fuktsikringen, og fuktsikringen ligger stedvis under topp grunnivå.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig.

Konsekvensen av eldre fuktsikring er økt risiko for redusert funksjon, som kan føre til fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.
Forhøyet fuktnivå kan føre til skader på konstruksjonen, redusert inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.
Forholdene må ses i sammenheng med "Rom under terreng".
- Det bør etableres klemlist over fuktsikringen der dette mangler, og fuktsikringen bør føres opp til riktig nivå over terreng for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Manglende eller feilmontert fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betongstein/sparsteinsmur, med pusset inn- og utside. Utvendig er grunnmuren overflatebehandlet. Grunnmuren er besiktiget både utvendig og innvendig på tilgjengelige og synlige områder.

Fundamenteringen er en skjult konstruksjonsdel. Det foreligger ingen ytterligere opplysninger om forholdene, utover originale tegninger som viser stripefundament av betong.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger sørvestvendt med tilnærmet flatt, opparbeidet terreng, hvor boligen stedvis har lite fall fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann kan bli stående eller ledes mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig fall kan øke fuktbelastningen på grunnmur, drenering og konstruksjoner under terreng.

Terrenget bør så langt det er praktisk mulig etableres med fall bort fra boligen. Som preakseptert løsning anbefales minimum fall 1:50 i en avstand på ca. 3 meter fra vegglivet. Der dette ikke er praktisk mulig, kan alternative løsninger for bortledning av overflatevann vurderes.

Tiltak bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader, skade på konstruksjoner og redusert levetid for drenering og tettesjikt.



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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1995, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1995, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpningene mellom rekkverksspilene på terrassen er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter, og rekkverket er lett klatrebart for barn.

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

• Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å montere håndløper for å ivareta sikkerheten.

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

• Innvendige trapper: Rekkverkshøydene på den innvendige trappen er lavere enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget fra før 2023.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta personsikkerheten.

• Åpningene mellom rekkverksspilene bør reduseres og rekkverket bør utformes slik at det ikke er lett klatrebart for barn, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende forskrifter.

• Rekkverket bør forhøyes slik at det oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.

Konsekvensen av for lavt rekkverk er at det ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det bør monteres håndløper på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskade.
I tillegg bør slitte bord skiftes ut og trappen vedlikeholdes for å sikre trygg bruk og forlenge levetiden på konstruksjonen.

• Radon: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Innvendige trapper: Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

• Innvendig trapper: Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet, for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person, da det er over 5 år siden siste kontroll og det mangler samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999.

Manglende kontroll og dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og kan innebære risiko for skjulte feil, varmgang og brann. Forhold som gjelder el-sikkerhet og forskriftsmessig utførelse ligger utover det takstingeniøren kan kontrollere ved en visuell tilstandsvurdering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i 2017.

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner over støpt betongplate, med ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene har vindsperre av duk og er utvendig kledd med liggende dobbeltfalset trekledning.
Taket er utført som saltak og tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Undertaket består av sutakplater. Det er montert takrenner og nedløp i stål. Ved utvendig gesims er det etablert luftespalter og innfelte LED-downlights.
Innvendig er det støpt betonggulv, og vegg- og takkonstruksjonene er åpne og synlige. Garasjen har 2-lags isolerglass vinduer, på langsiden mot boligen og i gavlveggen over leddporten.

Det er montert leddport med elektrisk portåpner og tredør på siden mot boligen. Garasjen har innlagt strøm og belysning, samt montert elbillader. Det er i tillegg etablert fast innredning med glatte fronter.

Garasjen har god lagringsplass på loft, med adkomst via plassbygget trapp.
Trappen har vesentlige mangler knyttet til personsikkerhet og fallsikring. Ferdsel i trappen og på loftet må derfor skje med stor forsiktighet, da det foreligger økt risiko for fallskader.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	85			85	47
2. Etasje	40			40	
Kjeller	71			71	
SUM	**196**				**47**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, trapperom, kjøkken, stue, spisestue, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, gang		
2. Etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, alkove		
Kjeller	Trappegang, lagerrom, kjellerstue, lagerrom 2, hobbyrom, vaskekjeller/teknisk rom		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er omsøkt før 01.01.1998. For tiltak som er søkt om før denne datoen, utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
Innflytningsattest er fremlagt 28.05.1951

Det foreligger bygningstegninger fra kommunens arkiv som grunnlag for å kontrollere om boligen nåværende rominndeling og bruk er i samsvar med tidligere godkjent bruk.

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: Det er opplyst i egenerklæringen at tidligere eier har bygget om kjelleren. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent bruksendring for de aktuelle arealene.
Det er opplyst i egenerklæringen at inngangspartiet ble ombygget i 2018. Ombyggingen har medført en fasadeendring. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på om tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Loftsarealet er ikke måleverdig på grunn av fri høyde under 1,90 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
29.9.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4003 SKIEN	72	54		0	721.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Inges veg 2

Hjemmelshaver
Larsen Alexander Bye, Buer Nora Sofie Dorholt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Borgestad, i et etablert boligområde sentralt mellom Skien og Porsgrunn. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, barnehage, skoler, idrettsanlegg og kollektivtransport. Området har gode forbindelser til Skien sentrum, Porsgrunn og handelsområdet på Kjørbekk. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet ved Borgeåsen og langs gang- og sykkelveger i området.

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

Eiendommen har en sørvestvendt hjørnetomt på ca. 721,6 m². Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning med prydbusker, større epletre samt tujahekk og gjerde, langs deler av tomtegrensen. Det er gruslagte arealer benyttet som gårdsplass og adkomst frem til inngangsparti og uteplass.
Parkering:
I garasje eller på gårdsplasser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring nuf	8759063			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	
2	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alexander Bye Larsen	9578-5999-4-3066563	2026-09-21 18:18:36
Nora Sofie Dorholt Buer	9578-5997-4-3880435	2026-09-21 18:17:47

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
21. sep. 2026

Oppdragsnummer
24-0294/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inges veg 2, 3712 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Sofie Buer, Alexander Bye Larsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8759063
Forsikret i: If Skadeforsikring nuf

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyste at det helrenovert gulv og bad for 25-30 år siden, men ingen endring av rør. utført som ufaglært/egeninnsats.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier opplyser om tette membran i bunn, med støp og varmekabler. Flisbelagt gulv og delvis flisbelagt vegg med smøremembran bak.

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: Opplyst fra tidligere eiere/salgsoppgave: "Taktekking med pipe over tak og ny pipehatt fra 1989, samt beslag og takrenner fra 1995. Ny kledning 1989, etterisolert kaldtloft og innvendig 10cm 1995, vinduer i 1 og 2 etasje skiftet i perioden 2004 til 2017. Ny terrasse ca. 2015/2016, nytt inngangsparti 2017/2018. Igland garasje oppsatt i 2015." Bygget trapp og gulvlagt hems i garasje, 2023 (Egeninnsats). Satt inn ny og bygget inn peisinnsats og utført piperehabilitering i 2023, all jobb utført av Murer Jan Terje Eilefsen.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eiere/salgsoppgave opplyser at det er drenert rundt hele huset rundt 1995.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eiere/salgsoppgave opplyser om at: "det er byttet sikringsskap og alt elektrisk ca. 1988, av SKK installasjon. Arbeid ved nytt inngangsparti og garasje utført av Multifag, foreligger ikke samsvarserklæring." Montert elbil-lader i 2023 på eksisterende kurs i garasje, utført av Elektro4 dokumentasjon ligger i boligmappa. Byttet regulator til varmekabel bad 2025, utført av OneCo elektro dokumentasjon ligger i boligmappa. Byttet innmat sikringsskap og ombygget til 3-fas, samt kurs til ny varmepumpe 2025, utført av OneCo elektro dokumentasjon ligger i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier opplyste om kontroll utført av Kjellemyr Elektro AS 04.04.2022, "Manglende nøkkel til sikringsskap, koblingsboks hovedetasje, spotter hvor en er brent, 2 stikk i kjeller", usikkert om disse avvikene er rettet. Vet nøkkel til sikringsskap mangler.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert i 2023 på eksisterende kurs i garasje, utført av Elektro 4.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser om byttet kloakk og hovedvannledning inntil stoppekran i kjeller ca. 1995. Opplyser om at det muligens var Myhra og Andvik som utførte jobben.

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere/salgsoppgave opplyser at deler av kjelleren er innredet og omgjort, samt at ombygging inngangsparti fra 2018 og veranda fra 2015 er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe høsten 2025, utført av faglært som vennetjeneste.

---

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

Eventuell kommentar: vaskerom fra byggeår med malt betonggulv flasser noe.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Piperehabilitering og ny peis ble gjort når vi tok over, ikke hatt problemer. Ingen avvik ved branntilsyn februar 2025.

---

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: Noe maling som flasser i mur yttervegg gang kjeller og vaskerom. Noe saltutslag i råkjeller. Tidligere eiere opplyste om "Noe fukt i råkjeller mot nordvest. Drenert rundt hele huset rundt 1995".

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ble bemerket jordfeil, anlegget ble feilsøkt og megget av OneCo elektro for å utelukke at feilen lå i dette huset. Anlegget var tett og fant ikke feil, feilen ble rapportert videre til Lede og forsvant etter hvert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke bemerket noe spesielt utover opplyst i tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidvis sette noe kre i kjelleren, usikkert om det har vært skjeggkre eller sølvkre. noe insekter i råkjelleren.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere tilstandsrapport fra 04.05.2022.

---

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

Ja

Beskriv: Foreligger innflytningsattest datert 28.05.1951 men ikke ferdigattest på huset. Foreligger ferdigattest for garasje den 03.08.2017. Deler av underetasjen er innredet og omgjort, inngangsparti er påbygget og veranda er bygget uten byggemelding til kommunen og uten av nødvendig godkjennelse er gitt.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Deler av underetasjen er innredet og omgjort, inngangsparti er påbygget og veranda er bygget uten byggemelding til kommunen og uten av nødvendig godkjennelse er gitt.

---

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: Tidligere salgsoppgave/Tilstandsrapport opplyser at nedgravd oljetank for parafin er blitt fjernet.

---

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: 24-0294/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nora Sofie Dorholt Buer	**2026-09-21**	**Alexander Bye Larsen**	**2026-09-21**

Identifikasjon

Nora Sofie Dorholt Buer

Identifikasjon

Alexander Bye Larsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Inges veg 2, 3712 SKIEN**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363126**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164591883**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **196,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **203,53**

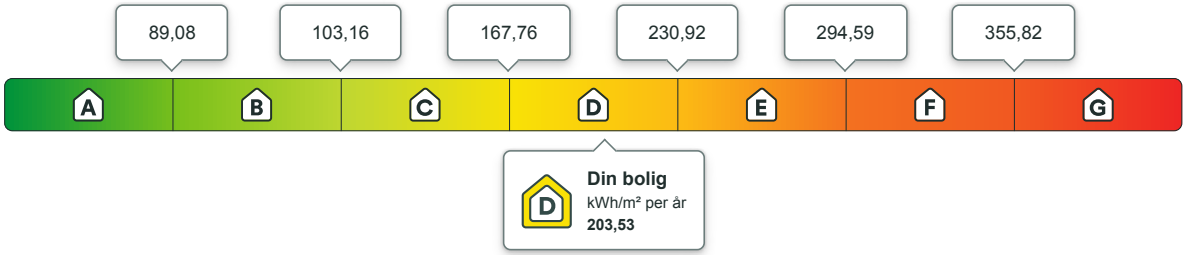
Inges veg 2, 3712 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
43 527,58	**222,08**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Inges veg 2, 3712 SKIEN

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1951
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	c62ba4cfa06bbdef63e40e6aed2eb8174625a104
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	02.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	SKIEN
Klimakorreksjonsfaktor	1.09
Årsmiddeltemperatur	6.51 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	183,71 m²
Areal tak	96,34 m²
Areal gulv	78,91 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	39,20 m²
Oppvarmet BRA	196,00 m²
Oppvarmet luftvolum	517,65 m³
U-verdi for yttervegger	0,61 W/(m²·K)
U-verdi for tak	1,17 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,52 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,59 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,34 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	276 090,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,45 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,45 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	47,69 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,36	30,89 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		21,43 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,61
2	Tak	1,17
3	Gulv	0,52
4	Vinduer og dører	1,59
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**3,97**
6	Infiltrasjon	0,31
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**4,28**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**4,68**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	229,40	0,00	229,40	1,38	165,69
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,45	2,24	29,69	1,08	27,45
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**285,96**	**2,24**	**288,20**	**-**	**222,26**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	43 528	222,08
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**43 528**	**222,08**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**43 528**	**222**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	5 707	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	32 475	165,69
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	5 346	27,27
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**43 528**	**222,08**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**43 528**	**222,08**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		**kWh/(m²·år)**
1 Levert elektrisitet	222,08	1,00	222,08
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**222,08**		**222,08**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	222,08 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

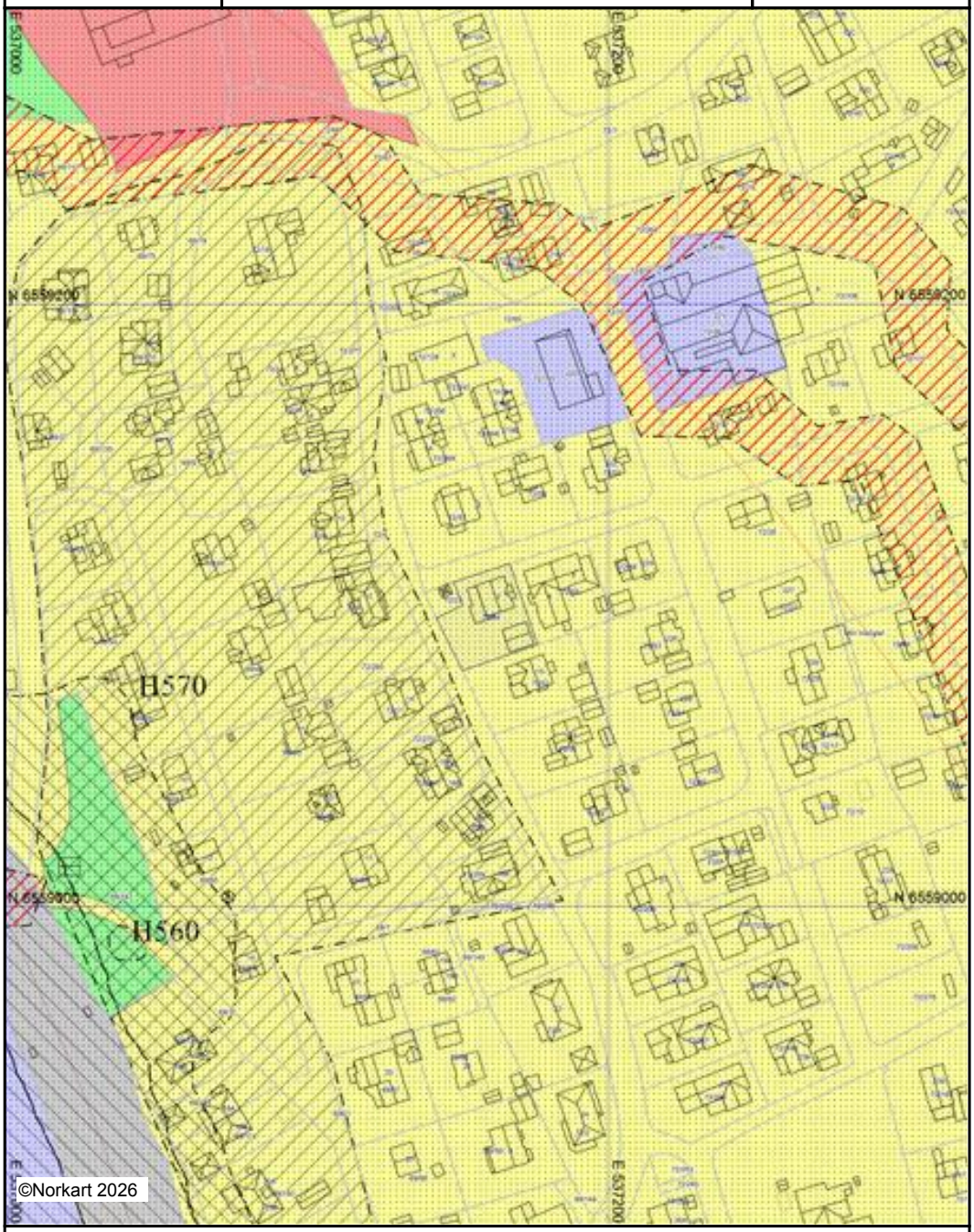
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 72/54
Adresse: Inges veg 2
Utskriftsdato: 21.09.2026
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



Utskriftsdato: 21.09.2026

Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Inges veg 2, 3712 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 722 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 722 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

ambita

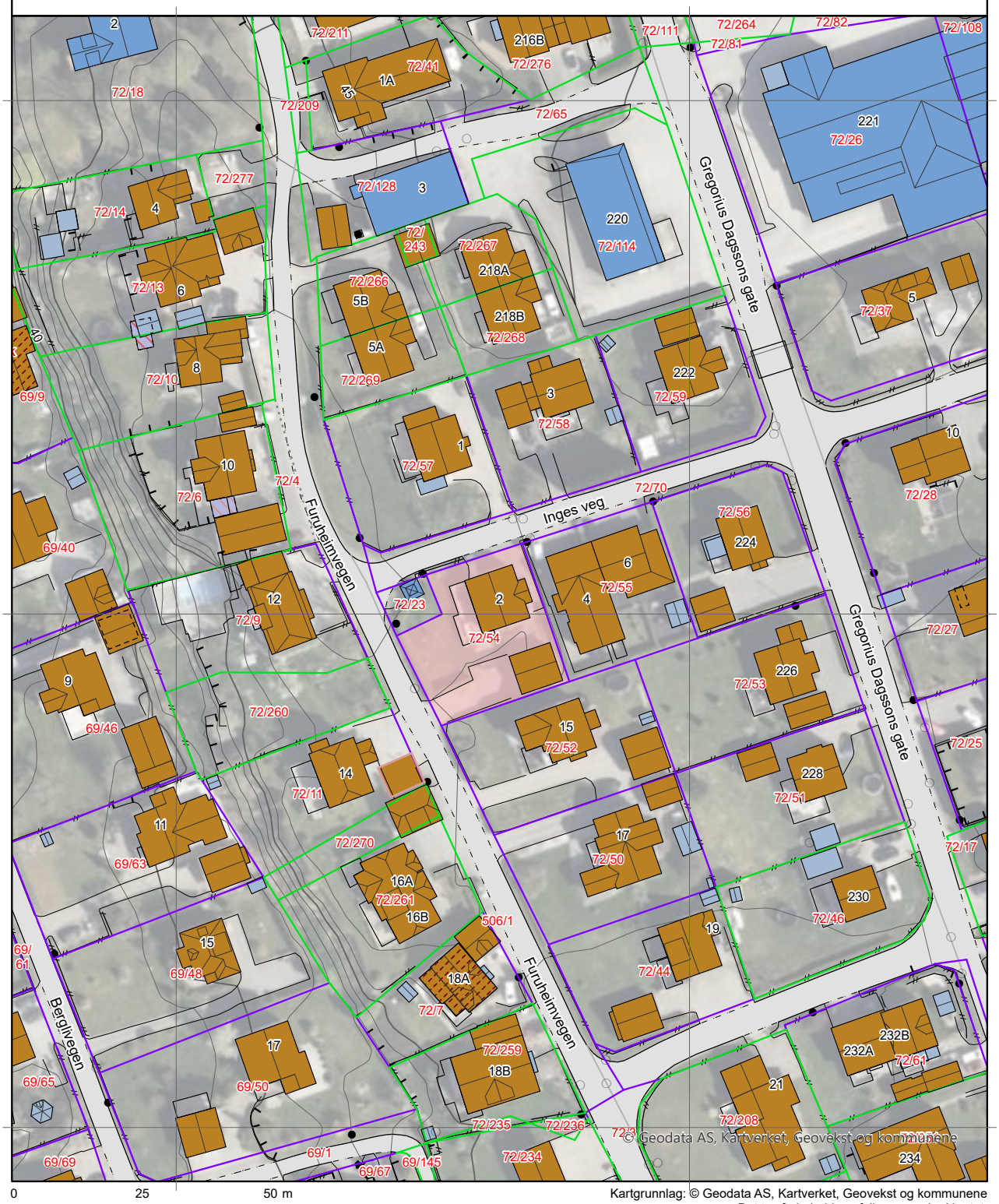
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/72/54/0/0

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: 21.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

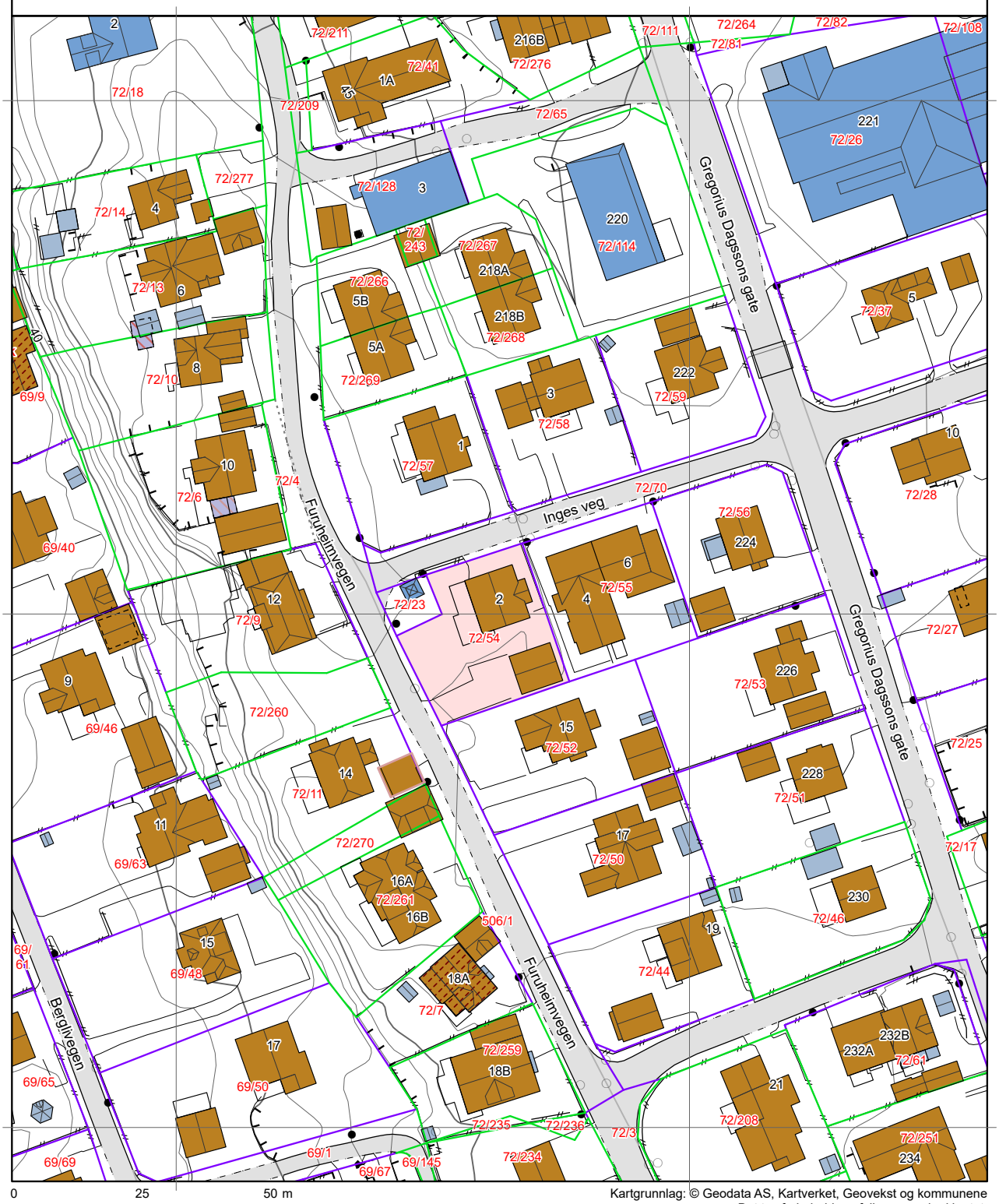
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/72/54/0/0

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: 21.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

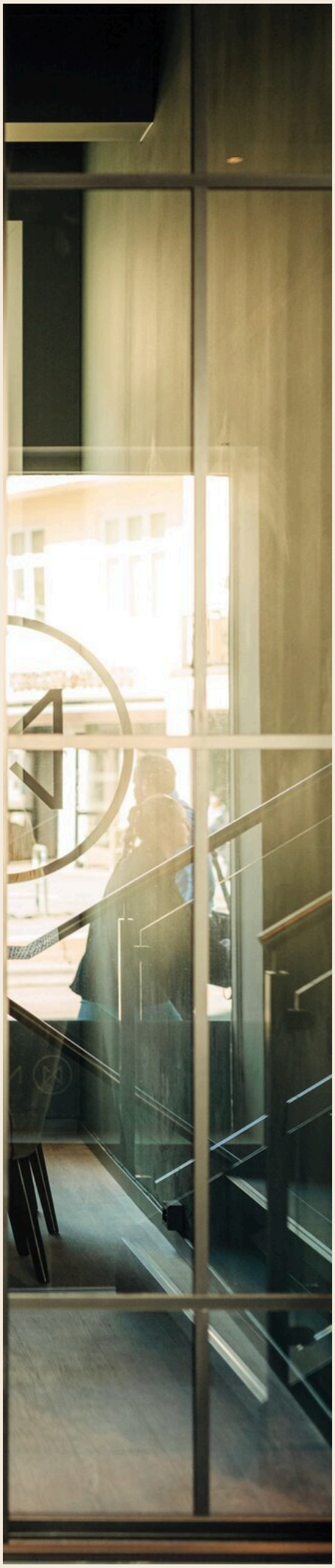


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

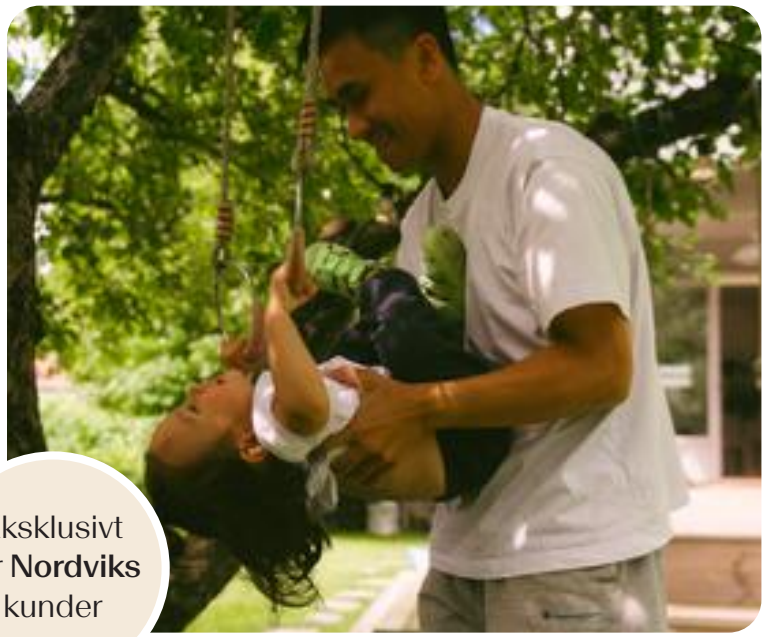


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 24-0294/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Inges veg 2 3712 SKIEN
Matrikkel: Gnr 72, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

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



Sofie Husby

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

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