PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

NORDHAGENVEGEN 30

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordhagenvegen 30, 3712 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 74, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 04.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2881 **Referansenummer:** HI4166

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig/villa med areal over to etasjer +kjeller oppført 1929 og modernisert av forrige eier på 1990 tallet. Nåværende eier kjøpte boligen i 2020.
Grunnmur i betong, lettklinker blokker og gråstein mur etablert på løsmasser. Yttervegger i tradisjonelt reisverk/bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag.
Plassbygget takstoler med sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendig er boligen oppgradert på overflater 1990 tallet og frem til dags dato. Innvendige overflater består av gulvbord, laminat og fliser på gulvflater. Panel, malt strie og MDF panel på veggflater. Trekkt strie med rosetter og malt panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Boligen har etablert pipe i teglstein tilkoblet to ildsteder.
Boligen inneholder entre, kjøkken, 2 stuer, bad i 1.etasje. Gang, bad/vaskerom, loftstue og 3 soverom i 2.etasje.
Innredet kjellerrom, toalettrom og vaskerom i kjeller. Utvendig etablert romslig terrasser i impregnert trevirke.
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 1998. Undertak med over og underligger og rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Ingen tegn til lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av loft.
Taktekke med middels høy alder.
Normal levetid på betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 1998.
Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk i tilbygget del. Utvendig tekket med stående trepanel/Barokk panel etablert 1998. Utvendig belistning med profiler rundt dører og vinduer.
Yttervegger er utforet og isolert med 50 mm isolasjon, etablert vindtett plater og ny fasadepanel er skiftet/1998.
Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis noe vær slitasje. Spesielt sørvegg. Synlig stedvis råteskader i trepanel.
Fasader med behov for vask og overflatebehandling. TG 2 på grunn av alder, råteskader og slitasje.

Innbygget sommer stue forblendet med teglstein utvendig. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.
Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk med halv valm. Takoppløft mot øst og vest. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Hulrom isolert med 15 cm isolasjons matter de senere år. Adkomst til loftsrom fra luke i gang.
Konstruksjonen er begrenset kontrollert i skråhimlinger som er en lukket konstruksjon.
Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter. Loft er mangelfullt ventilert i henhold til dagens krav.
Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolerer loft som ett energisparende tiltak.
Boligen vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 1987 og 1998. 4 nye vinduer skiftet 2016-2019. Rammer og karmer i trevirke.
Vinduer fremstår i funksjonell stand, men bør beregnes malt/overflate behandlet trevirke. Stedvis værslitt trevirke. Spesielt vinduer fra 1980 tallet.
Utskiftninger bør beregnes.
To-fløya entredør i trevirke med glass skiftet 1986. Balkong dører med isolerglass skiftet 19980 og 2010. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.
Entredør tetter dårlig.
Tilbygget terrasse nylig etablert 2024. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Ukjent hvordan pilarer er telesikret i grunn.
Trapp fra terrasse til hage i impregnert trevirke. .

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater tekket med laminat, gulvbord og fliser. Veggflater med tapetserte flater på plater, MDF panel og malt panel. Himlinger i malte plater og panel. Rosett i himling stue. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater.
Overflater stedvis behov for oppgradering.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag.
Etasjeskille med synlig avvik på overflater. Stue med ca 35 mm avvik på overflater mot nord.
Boliger bygget i 1929 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.
Piper er oppført i murt teglstein. 2 ildsteder er etablert til pipe.
Sotluke etablert i kjeller. Ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Himling mangler utkragning rundt pipe (23 cm).
TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp på grunn av alder.
Rom under terreng består av fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Rom består av boder/lagerrom, vaskerom og toalettrom. Hulltagning foretatt i vegg mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.
Rom funksjonell til lagring/boder.
Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.
Deler av boligen har etablert kryperom. Kryperom mangler adkomst og følgelig ikke inspisert.
Trapp til 2.etasje i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Innvendig dører består av malt heltre fyllingsdører fra byggeår og

Beskrivelse av eiendommen

noen av nyere dato. Dører i original stil fra byggeår. Karmer i malt trevirke med profilert belistning. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant og dusjkabinett med bademulighet. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad oppgradert på overflater og utstyr 2005. Bad har etablert bane-membran under påstøpt i betong og fliser. Sluk i PVC/Plast.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble ca 20 mm fall til sluk registrert. Dør har etablert flomkant.
Bad har etablert bane membran under påstøp i betong. Ukjent type membran. Sluk i PVC/plast.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad oppgradert på overflater og utstyr 2010. Bad har etablert bane-membran under påstøpt i betong og fliser. Sluk i PVC/Plast.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom
Vaskerom i kjeller har etablert fliser på gulv. Panel på vegg og gulvflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og VV tank på 200 liter. Vaskerom er ikke bygget i henhold til dagens krav. TG 3 settes derfor her.
Hulltagning ikke foretatt. Vegger mot tilfylte masser.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malt heltre profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.
Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning skiftet 1998.
Kjøkkeninnredning med synlig slitasje på fronter og i skap.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant. Toalettrom mangler ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Utekran etablert. Hovedstoppekran i kjeller.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Vamepumpe etablert i stue etablert 2017.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 1980 tallet.
63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer/kurssikringer skiftet 2018. El-skap etablert i gang 2.etasje.
Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.
Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes.
Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire.
I følge eldre rapport er drenering skiftet rundt boligen i 1994. Det er ikke drenert rundt sommerstue og tilbygget del mot nord i følge rapport.
Synlig knotteplast på grunnmur.
Slik boligen er konstruert med manglende diffusjons sperre i grunn, vil det alltid være noe kapilæropptrekk fra grunn. Rom under terreng kun funksjonell til lagring.
Grunnmur i gråstein mur og betong med sparestein. Tilbygget del med ringmur i murt lettklinker blokker.
Stedvis enkelte små sprekker i murverk. Ingen synlige tegn til setninger, men normale sprekker på grunn av alder må påberegnes. Tilstandsgrad settes på grunn av alder, men grunnmur kan stå i 100 år til.

Terreng rundt boligen er flatt.
Vann skiftet til kommunalt nett i 1998 i følge eldre rapport. Ukjent alder på avløpsnett. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

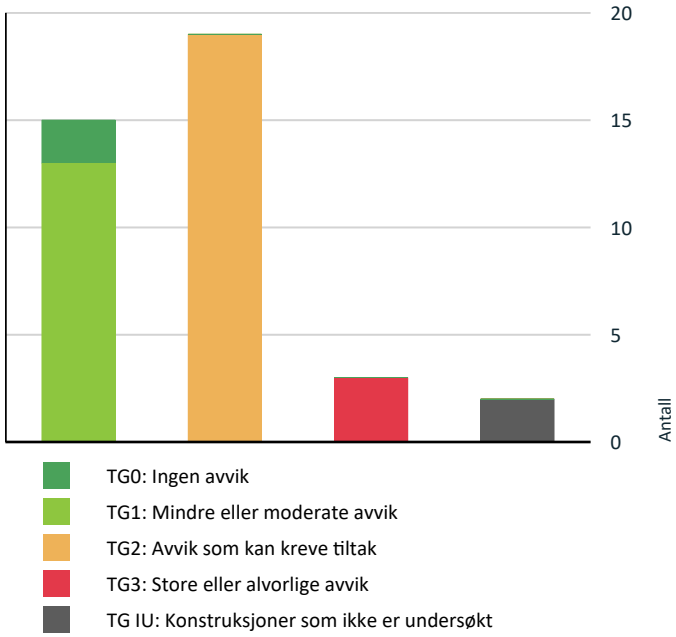
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

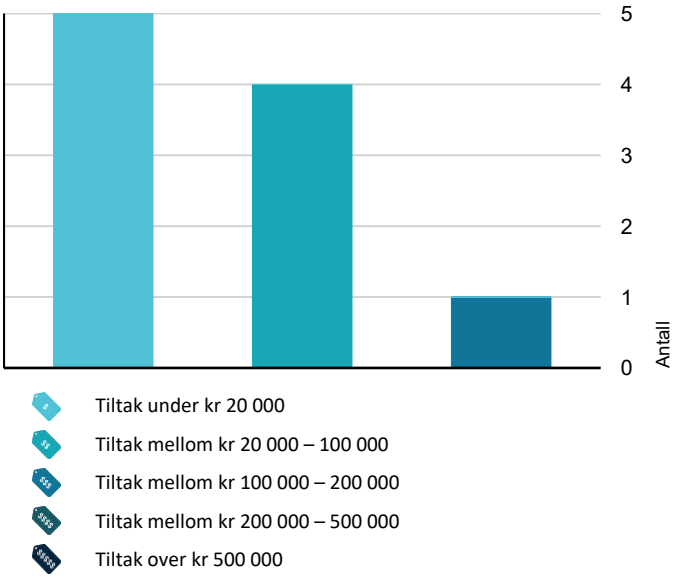
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1929

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygget kjøkken i 1.etasje og tilbygget 2.etasje mot nord i 1998.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 1998. Undertak med over og underligger og rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Ingen tegn til lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av loft.
Taktekke med middels høy alder.
Normal levetid på betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

TG 2 på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 1998.

Årstall: 1998

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk i tilbygget del. Utvendig tekket med stående trepanel/Barokk panel etablert 1998. Utvendig belistning med profiler rundt dører og vinduer. Yttervegger er utforet og isolert med 50 mm isolasjon, etablert vindtett plater og ny fasadepanel er skiftet/1998.
Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har stedvis noe vær slitasje. Spesielt sørvegg. Synlig stedvis råteskader i trepanel. Fasader med behov for vask og overflatebehandling. TG 2 på grunn av alder, råteskader og slitasje.

Innbygget sommer stue forblendet med teglstein utvendig. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sørvegg med synlig råteskader. Se bilder.

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

Fasader med behov for vask og overflatebehandling. Råteskadet trepanel må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk med halv valm. Takoppløft mot øst og vest. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Hulrom isolert med 15 cm isolasjons matter de senere år. Adkomst til loftsrom fra luke i gang.
Konstruksjonen er begrenset kontrollert i skråhimlinger som er en lukket konstruksjon.
Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter. Loft er mangelfullt ventilert i henhold til dagens krav.
Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolerer loft som ett energisparende tiltak.

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

Mindre skjevheter og alder.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Bedre ventilasjon bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 1987 og 1998. 4 nye vinduer skiftet 2016-2019. Rammer og karmer i trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand, men bør beregnes malt/overflate behandlet trevirke. Stedvis værslitt trevirke. Spesielt vinduer fra 1980 tallet.
Utskiftninger bør beregnes.

Årstall: 1987

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

To-lags isolerglass vinduer med begrenset videre levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Stedvis utskiftninger må beregnes fremover i tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

To-fløya entredør i trevirke med glass skiftet 1986. Balkong dører med isolerglass skiftet 19980 og 2010. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Entredør tetter dårlig.

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilbygget terrasse nylig etablert 2024. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Ukjent hvordan pilarer er telesikret i grunn.
Trapp fra terrasse til hage i impregnert trevirke. .

Årstall: 2024

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater tekket med laminat, gulvbord og fliser. Veggflater med tapetserte flater på plater, MDF panel og malt panel. Himlinger i malte plater og panel. Rosett i himling stue. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater.
Overflater stedvis behov for oppgradering.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag. Etasjeskille med synlig avvik på overflater. Stue med ca 35 mm avvik på overflater mot nord.

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

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

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1929 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Piper er oppført i murt teglstein. 2 ildsteder er etablert til pipe. Sotluke etablert i kjeller. Ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Himling mangler utkragning rundt pipe (23 cm).
TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp på grunn av alder.

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

Himling ført mot pipeløp/mangler forskriftsmessig avstand.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utkragning bør utføres rundt pipe. TG 2 velges på grunn av alder og erfaringsmessig slitasje i innvendig pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Rom består av boder/lagerrom, vaskerom og toalettrom. Hulltagning foretatt i vegg mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Rom funksjonell til lagring/boder.
Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

TG IU Krypkjeller

Deler av boligen har etablert kryperom. Kryperom mangler adkomst og følgelig ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Plass bygget trapp til kjeller i malt trevirke. Trapp mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør etablerers på grunn av faren for fall.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige trapper

Trapp til 2.etasje i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører består av malt heltre fyllingsdører fra byggeår og noen av nyere dato. Dører i original stil fra byggeår. Karmer i malt trevirke med profilert belistning. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant og dusjkabinett med bademulighet. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad oppgradert på overflater og utstyr 2005. Bad har etablert bane-membran under påstøpt i betong og fliser. Sluk i PVC/Plast. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater.

Årstall: 2005

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble ca 20 mm fall til sluk registrert. Dør har etablert flomkant.

Årstall: 2005

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert bane membran under påstøp i betong. Ukjent type membran. Sluk i PVC/plast.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

TG 2 på grunn av alder på membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt tid dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant og dusjkabinett med bademulighet.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2005

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2005

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad oppgradert på overflater og utstyr 2010. Bad har etablert bane-membran under påstøpt i betong og fliser. Sluk i PVC/Plast. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2010

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

Bad med rørgjennomføringer i gulv. Vindu etablert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad bør beregnes oppgradert av nye hjemmelshavere. TG 3 settes på grunn av manglende dokumentasjon og rørgjennomføringer synlig i gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller har etablert fliser på gulv. Panel på vegg og gulvflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin og VV tank på 200 liter.
Vaskerom er ikke bygget i henhold til dagens krav. TG 3 settes derfor her.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning ikke foretatt. Vegger mot tilfylte masser.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malt heltre profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.
Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning skiftet 1998.
Kjøkkeninnredning med synlig slitasje på fronter og i skap.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Synlig slitasje på fronter og skaper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 1998

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant. Toalettrom mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Utekran etablert.
Hovedstoppekran i kjeller.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Vamepumpe etablert i stue etablert 2017.

Årstall: 2017

TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer/kurssikringer skiftet 2018. El-skap etablert i gang 2.etasje. Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.
Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Tiltak må beregnes når våtrom og overflater oppgraderes.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge eldre rapport er drenering skiftet rundt boligen i 1994. Det er ikke drenert rundt sommerstue og tilbygget del mot nord i følge rapport.
Synlig knotteplast på grunnmur.
Slik boligen er konstruert med manglende diffusjons sperre i grunn, vil det alltid være noe kapilæropptrekk fra grunn. Rom under terreng kun funksjonell til lagring.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i gråstein mur og betong med sparestein. Tilbygget del med ringmur i murt lettklinker blokker.
Stedvis enkelte små sprekker i murverk. Ingen synlige tegn til setninger, men normale sprekker på grunn av alder må påberegnes.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder, men grunnmur kan stå i 100 år til.

Årstall: 1929

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann skiftet til kommunalt nett i 1998 i følge eldre rapport. Ukjent alder på avløpsnett. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i uisolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Fabrikkframstilt valmet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner og dør fra gårdsplass.
Garasje fyller sin funksjon.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Eldre garasje i rekke oppført i murt betong blokker. Etablert på betongplate på grunn. Plass bygget pulttak tekket med papp membran. Undertak i Siporex/lettbetong elementer. Det er etablert leddport i trevirke og dør til garasje.
Tilbygget bod på ca.7 m2. Bygningselementer med høy alder og synlig slitasje. Papp tekke med utgått levetid. Dør med råteskader.
Tiltak må beregnes. TG 3.
Garasje er kun enkelt beskrevet og ikke vurdert etter NS 3600.

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

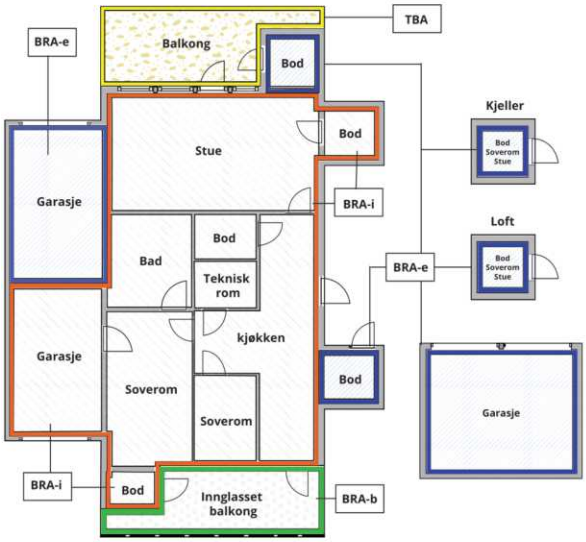
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	120			120	31		120
2.Etasje	80			80	6	6	86
Kjeller	51			51			51
SUM	**251**				**37**	**6**	**257**
SUM BRA	**251**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, spisestue, bad		
2.Etasje	Loftstue, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod, bod 2, vaskerom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg til beskrevet areal er det tilbygget bod på ca. 7 m2.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	220	31
Garasje	0	33
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Ben Böhmer	Kunde
	Karen Kjeøen Erikstad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	74	76		0	555.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordhagenvegen 30

Hjemmelshaver
Böhmer Ben, Erikstad Karen Kjeøen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende eldre bolig beliggende på Borgestad i Skien kommune. Nærområdet er bestående av eldre villaer med tett bebyggelse. Kort vei/gangavstand til Porsgrunn og Skien sentrum med alle servicefunksjoner. Gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Flatt tomt bebygget med beskrevet enebolig og dobbel garasje. Pent opparbeidet grøntareal med prydbusker og frukttrær. Gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HI4166

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250178

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karen Kjeøen Erikstad	Ben Böhmer

Gateadresse
Nordhagenvegen 30

Poststed	Postnr
SKIEN	3712

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7978722

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250178

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier la nye fliser på vegg og gulv i 2002.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt membran på vegger, gulv og slukmansjett montert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud ved kontroll i 2025. Avvikene ble utbedret i oktober 2025.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjeve gulv i 2. etg.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe maur under belegningsstein i hage og uteområde.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elanlegg sikringsskap, installasjon av varmepumpe, omkobling av brytere til lys i stue og bytting av posisjon på dimmer og bryter bad/stue 1. etg.

Arbeid utført av: Bilfinger, Coop (og deres avtale med montør), Løberg Elektroinstallasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jevnlige kontroller. Ingen feil ved siste kontroll, som var før 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250178

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny terrasse inkl. støpt bæring, søyler og rekkverk.
Arbeid utført av	Tømrer Magne Nilsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Informasjonen er hentet fra tidligere eiers egenerklæring, men ingen detaljer foreligger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Informasjonen er hentet fra tidligere eiers egenerklæring, men ingen detaljer foreligger.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Grunn 200 er prosentvis delt opp og hver eier betaler prosentvis sin del. Nordhagenvegen 30 mottar eiendomsavgift og er ansvarlig for å betale.

Document reference: 103250178

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250178

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ben Böhmer	3a7b1feb87ec3810da7e6 69c245caa4e22a23850	26.10.2025 16:07:16 UTC	Signer authenticated by One time code

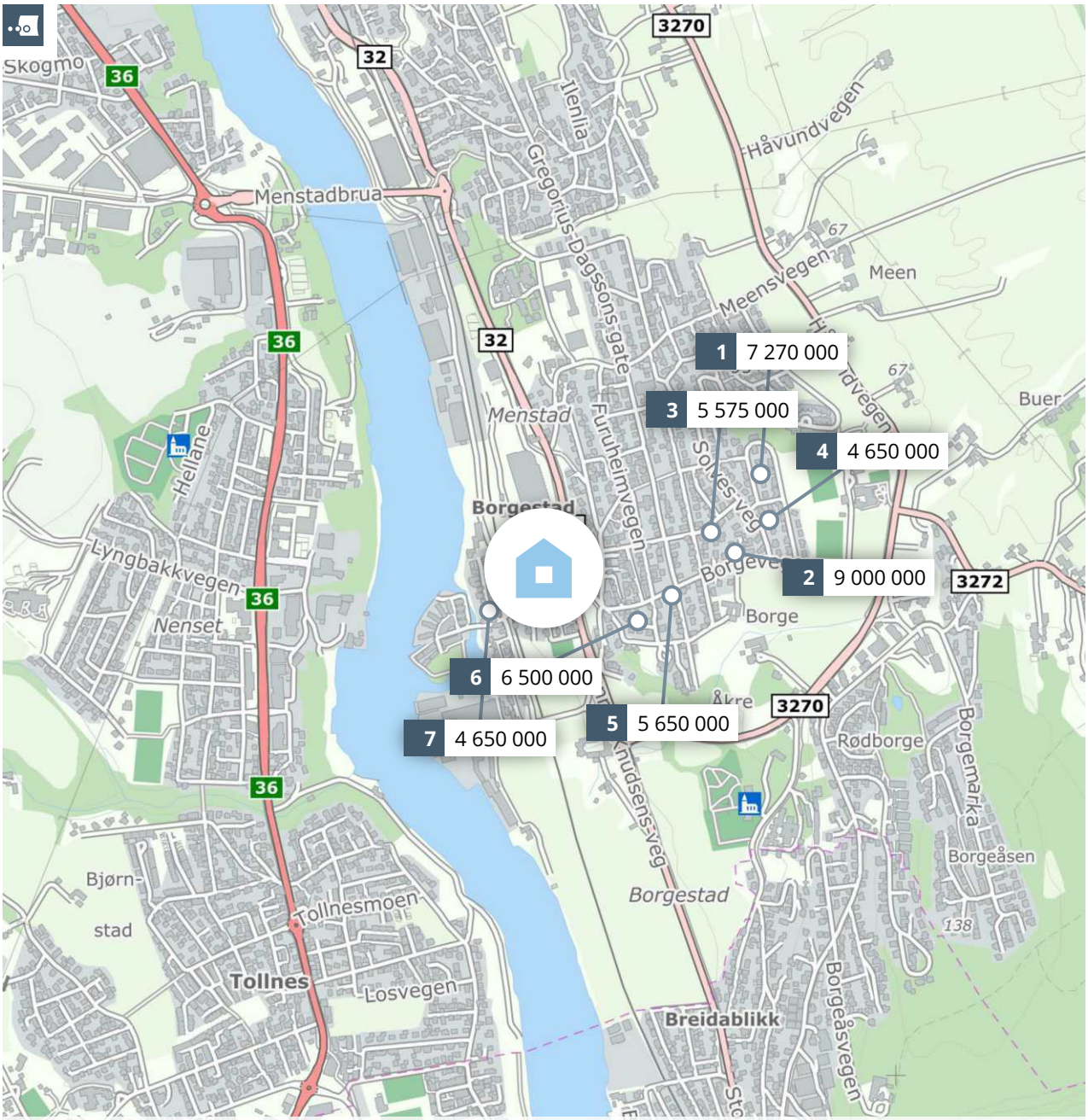
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Kjeøen Erikstad	472b7a27bb6e3cd7528d a1b7c8e9605a16ceb8ae	26.10.2025 16:03:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250178

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering
NORDHAGENVEGEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 05.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Lundeberg Enger.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Nordhagenvegen 30, 3712 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 74 BNR 76 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BORGESTADHOLMEN

Verdivurdert til

4 350 000

-	4 350 000	17 331
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					555 m²	
Byggeår					1929	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hans Kleppens veg 8 278 m² 1963 897 m² 6 sov	08.07.2025	6 700 000	**7 270 000**	0	7 270 000	**26 151**
2	Borgevegen 11 303 m² 1790 1 473 m² 5 sov	06.06.2025	9 950 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**29 703**
3	Arne Borges veg 4 258 m² 1963 866 m² 4 sov	11.06.2025	5 250 000	**5 575 000**	0	5 575 000	**21 609**
4	Solves veg 23 157 m² 1964 992 m² 2 sov	16.09.2025	4 420 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**29 618**
5	Gregorius Dagssons gate 264 140 m² 1920 919 m² 4 sov	19.10.2025	5 690 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**40 357**
6	Kollenvegen 13 203 m² 2000 483 m² 6 sov	15.08.2025	6 250 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**32 020**
7	Elvevegen 22 186 m² 1918 966 m² 4 sov	15.05.2025	4 590 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**25 000**

Fin enebolig med nydelig hage

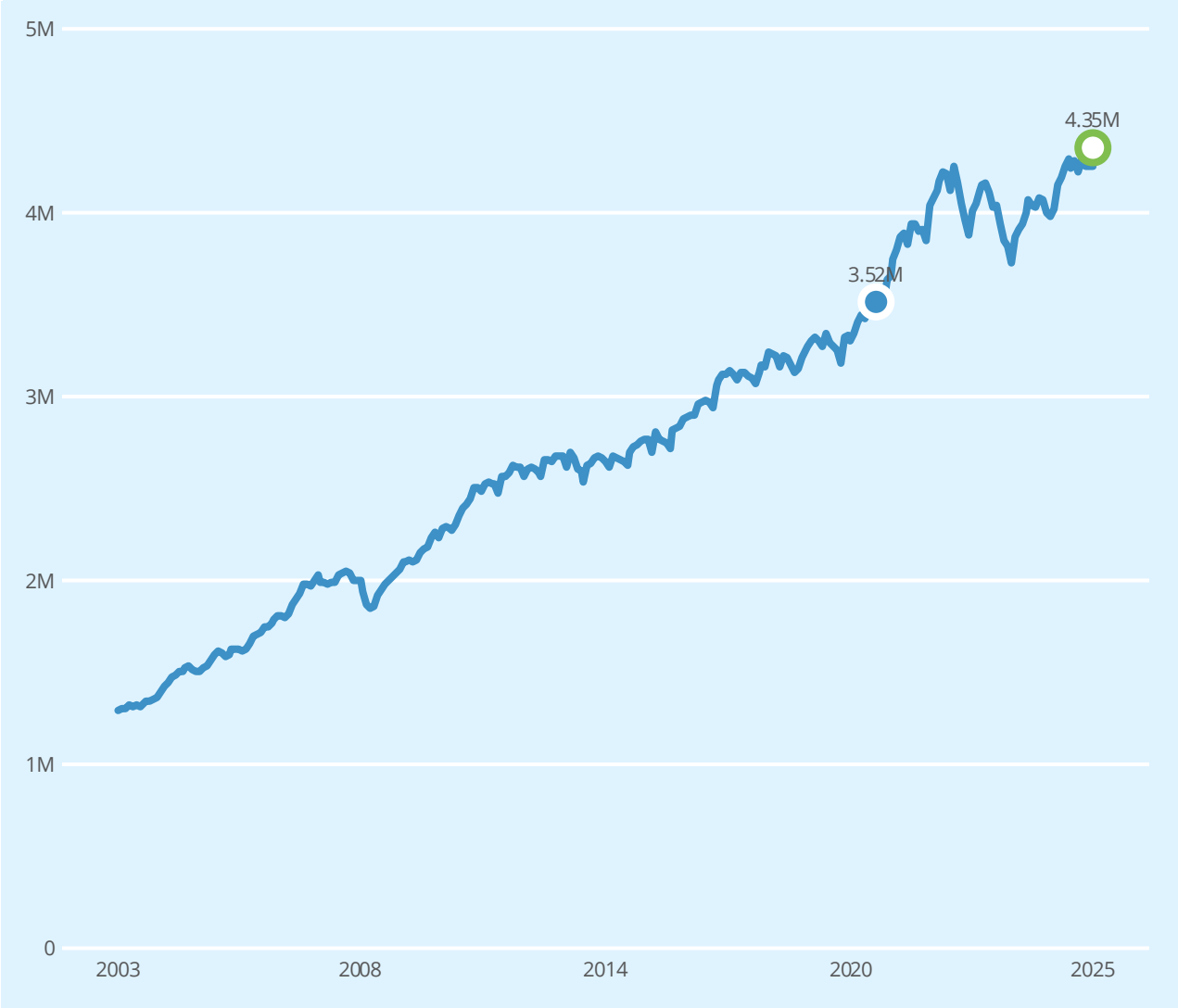
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Påbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.09.2020	02.10.2020	19.05.2021	3 650 000	3 520 000	0	3 520 000

Eneboliger til salgs i 3712 SKIEN nå

1
eneboliger til salgs

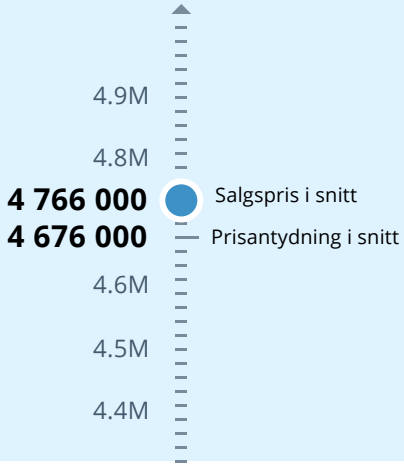


Annonsene har i snitt ligget ute i

176
dager

Eneboliger solgt i 3712 SKIEN siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

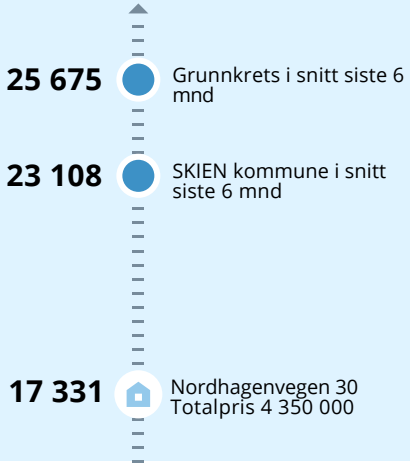


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

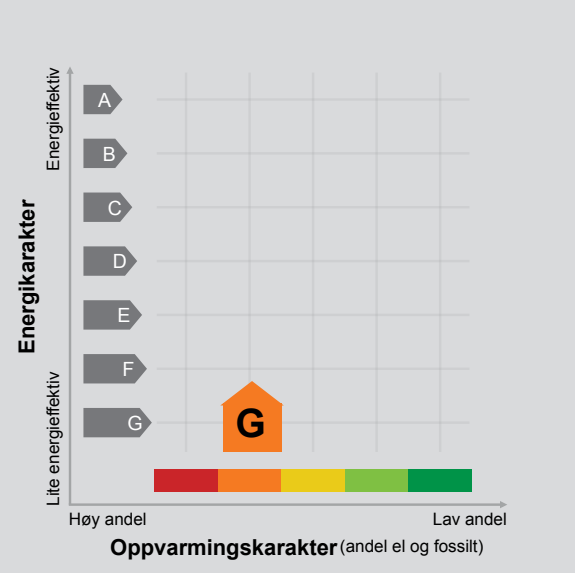
for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Nordhagenvegen 30
Postnummer	3712
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164590208
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186864
Dato	04.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SKIEN KOMMUNE
Teknisk sektor
BYGGESAKSAVDELINGEN
Postboks 767
3701 SKIEN
Telefon: 35 58 1100 - Telefax 35 58 1121

Byggetillatelse

etter plan og bygningslovens av 14.juni 1985 nr. 77 § 93

Byggherre	*Anmelder/søker*
Tor Grue	**O.P.G.-Hus**
Norhagvn. 30	**Pb. 499**
3712 Skien	**3903 Porsgrunn**

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	*Gnr.*	*Bnr.*	*Festenr.*	*Seksjonsnr.*
Norhagvn. 30	**74**	**76**		

Spesifikasjon

Søknadsdato	*Arbeidets art*	*Byggets art*	*Bruksareal*
23.10.97	**Påbygg**	**Bolig**	**57 m2**

Behandling/vedtak	*Vedtak dato*	*Saksnr.*	*Bygningsnr.*
Tillates på vilkår.	**05.02.98**	**2073.98**	**164590208-01**

Merknader:

Foreløpig byggetillatelse er gitt 23.10.97.
Eiendommen er regulert til boligformål innenfor reg.plan for Nedre Borgestad.
Egengodkjent: 16.02.84.
Kvittering for nabovarsel foreligger uten merknader.
Jørn Egil Heidenreich-Riis godkjennes som ansvarshavende.
Erklæring vedr. avstand til nabogrense jfr. Pbl. § 70 pkt. 2 a foreligger.

Vilkår:

Vegg mot nabo, gnr. 74 bnr. 90, må utføres i brannklasse min. B 30 jfr. BF. 30:3221.

./. Se vedlegg

Sted	*Dato*	*Stempel/underskrift*
Skien	**05.02.98**	Hanne Stensrød **Hanne Stensrød**

Kopi sendes til:

VEDLEGG TIL BYGGESAK - GNR. 74 BNR. 76

Krav før byggearbeidet tillates satt i gang:

Anleggsmelding må være anmeldt til og godkjent av drifts- og anleggsavd.
Jfr. Teknisk norm del 2. Vedtatt av Skien formannskap 17.10.95.
./. *Vedlagt skjema "sjekkliste for anleggsmelding".*

Før graving påbegynnes må ansvarshavende ha varslet drifts- og anleggsavdelingen, SKK, Telenor, Politiet, og eventuelt Statkraft og NSB.
./. *Vedlagt skjema for gravemelding.*

Tilknytningsavgift for vann og kloakk skal betales ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg. Avgiften må være betalt før byggearbeidet igangsettes.
Jfr. forskriftene for vann og kloakk i Skien kommune pkt. 7.1.og 7.3. Jfr. plan- og bygningslovens § 93 eller melding jfr. §§ 84, 85.

Saken er avgjort i medhold av delegasjon, tillatelse gitt av byggesakssjefen.
Jfr. bystyrevedtak av 13.10.83.

Andre opplysninger:

Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
Jfr. Plan - og bygningslovens § 96.

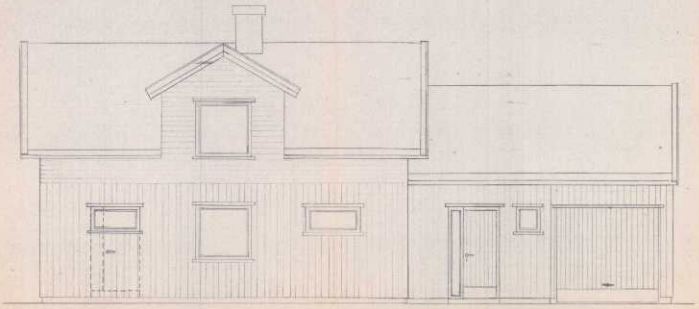
Rivingsavfallet og bygningsavfallet skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Asbestsanering, herunder lagring/riving, må tillatelse på forhånd innhentes av arbeidstilsynet.
Jfr. forurensningsloven § 32.
Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningslovens § 29.

./. **Det vises til vedlagte skriv fra SKK vedr. elektriske anlegg og jording av disse.**

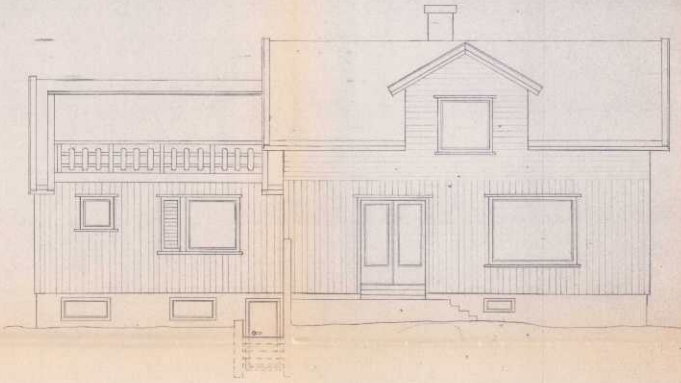
Før tilbygg tas i bruk må byggesakssjefen ha gitt ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.
Jfr. plan- og bygningslovens § 99.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.
Jfr. pbl § 93.

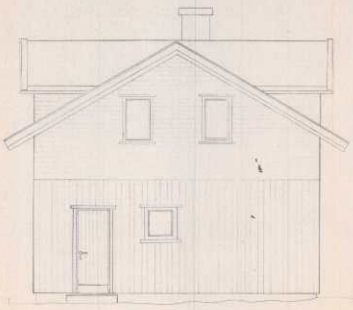
VI ØNSKER LYKKE TIL MED BYGGEARBEIDET!



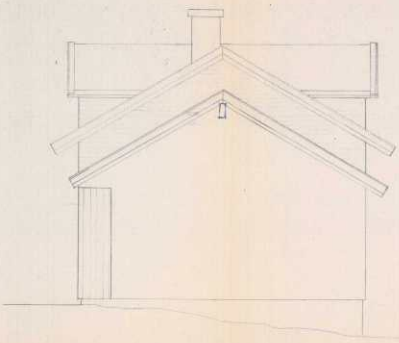
FASADE MOT ØST



SKIEN KOMMUNE
13 SEPT 1982
147582



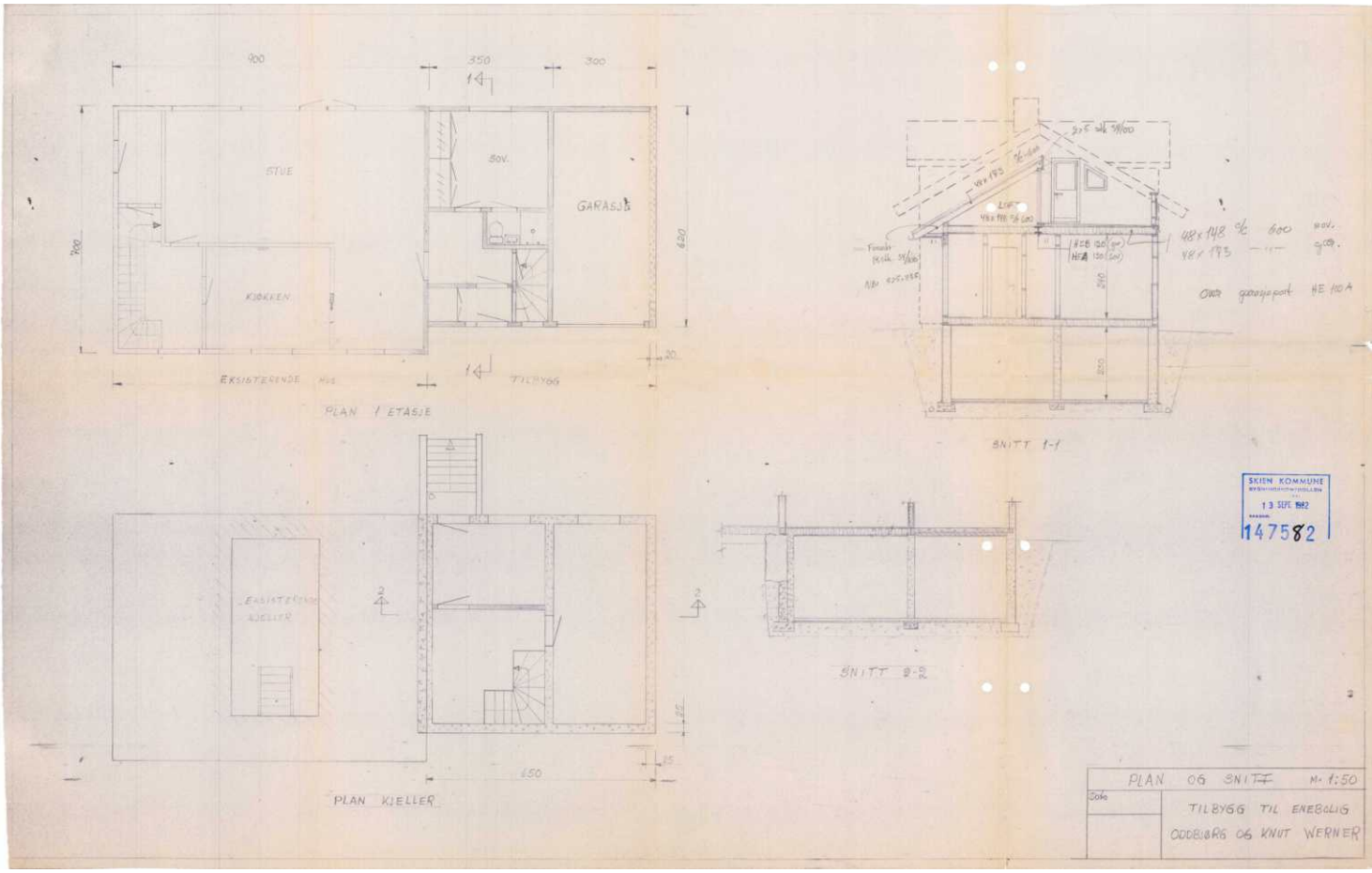
FASADE MOT SYD

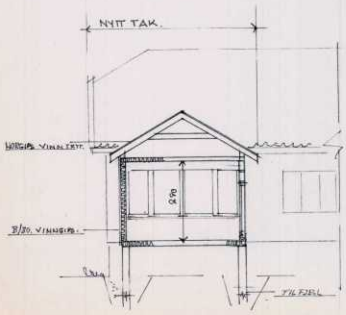


FASADE MOT NORD

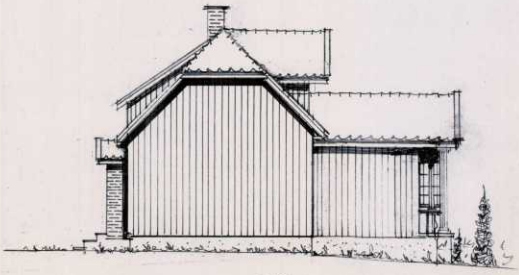
FASADER M- 1:50

TILBYGG TIL ENEBOLIG
ODDBJØRG OG KNUT WERNER

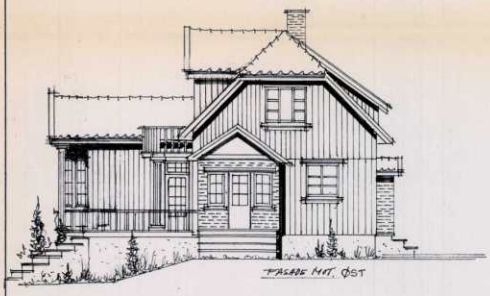

900
350
300
14
STUE
SOV.
GARASJE
KJØKKEN
700
620
30
EKSISTERENDE HUS
TILBYGG
14
PLAN I ETASJE
48x148 s/c 600 sov.
48x195 " gang.
Over garasjeport HE 100 A
SNITT 1-1
EKSISTERENDE KJELLER
2
2
650
125
25
PLAN KJELLER
SNITT 2-2
SKIEN KOMMUNE
13 SEPT 1982
147582
PLAN OG SNITT M. 1:50
Tegn
TILBYGG TIL ENEBOLIG
ODDBJØRG OG KNUT WERNER



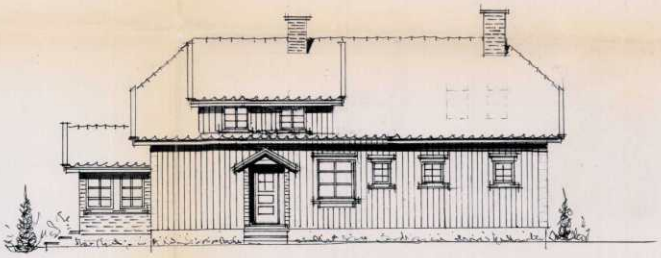
SNITT. TILBYGG.



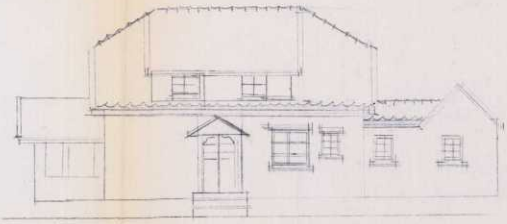
FASADE MOT. VEST



FASADE MOT. ØST



FASADE MOT. NORD

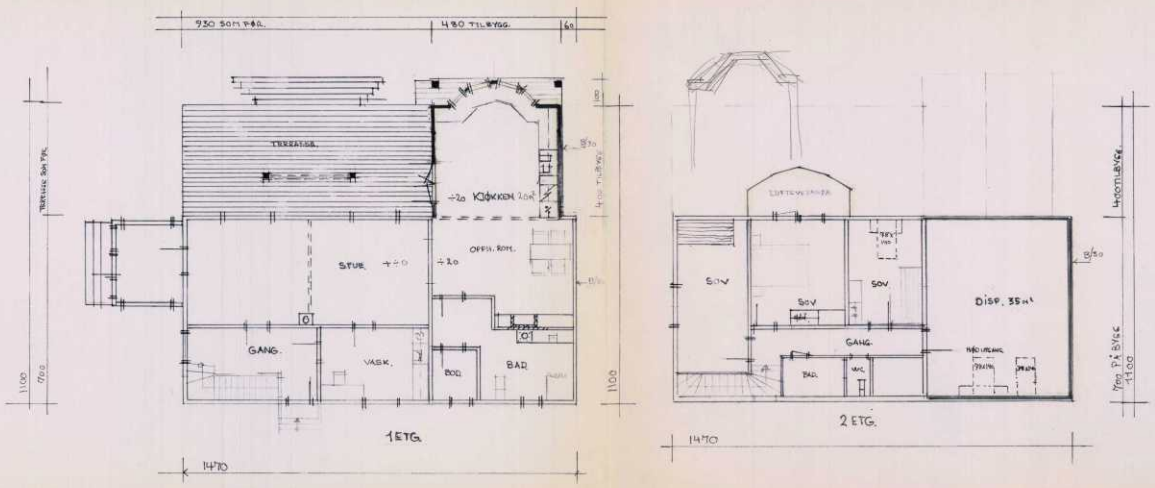


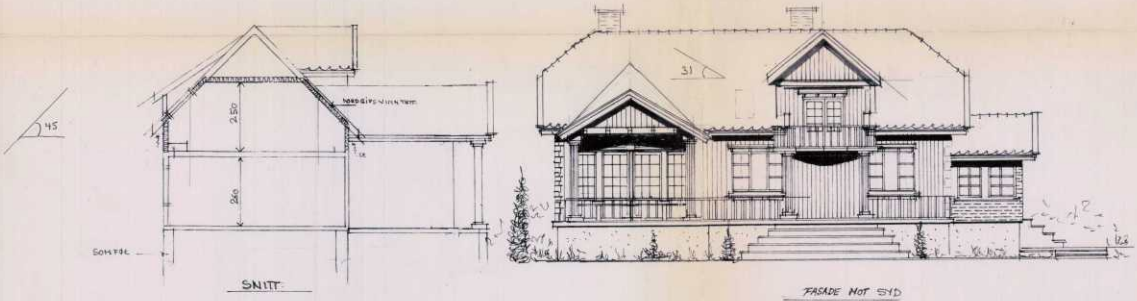
NUV. FASADE. MOT NORD

07 10. 97
207398

Hovv. GRUE m/FELLE.	M/L
TILBYGG / PÅBYGG	1:100
FASADE MOT.	TEGN
	O.P.Sola
	TEGN NR
	02.

Arkitekt Ole Petter Golebiowski
Boks 490 - 3903 Porsgrunn - Tlf. 35 55 43 45





07 10. 97
207398

HEIM GRUE m/ FRUE	
TILBYGG I FRYKNES PLAN 1ETG. OG	M 1:100
FASADE MOT SYD	DATO 07.96
	TEGN. NR. 01

O.P.S. - HUS
Arkitekt Ole Petter Golebiowski
Boks 480 - 3903 Porsgrunn - Tlf. 35 55 23 45
920645 00

KOPI

Skien kommune
Plan og forvaltning

Byggesak og eiendomsskatt

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gate 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Tor Grue
Nordhagenv. 30

3712 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 74/200		11/4442- 10/BEKSOND	04.02.2013

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	19.07.12 i sak 676/12
Gårds- og bruksnummer:	74/76
Byggested (adresse):	Nordhagenv. 30
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets art:	Garasje
Bygningsnummer:	300310081
Bruksareal (BRA): Tilknyttet off. vann og avløp	35 m^2

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med gitte tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

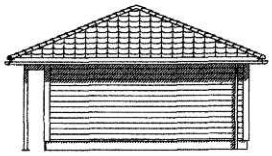
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

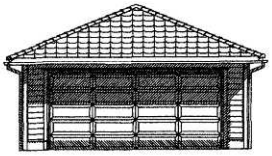
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

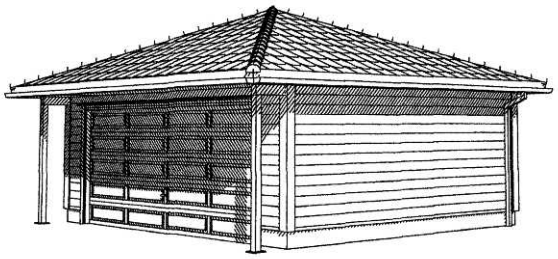
Med hilsen

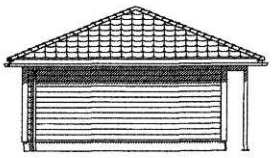
Sondre Bekken
byggesaksbehandler

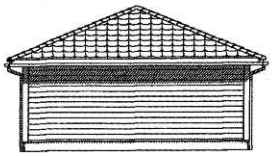
Kopi til:
Brannsjefen
E-skatt
L.L.Svanberg (her)

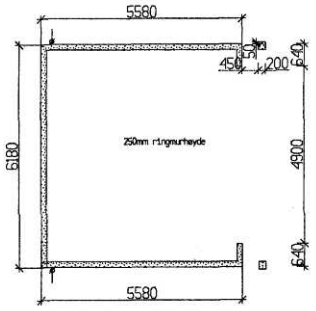


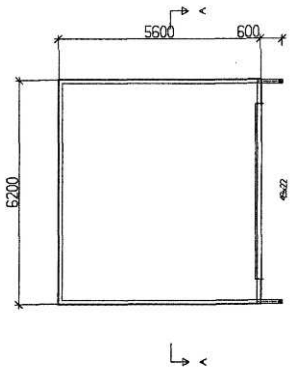


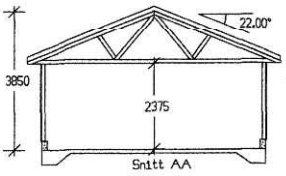












Data Design System

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

kea Tor Grue G.NR. B.NR.

Sammenstille ark 3 Nordhagenveien 30 KOMMUNE: Skien

NORSK TRE AS
Elvegata 22 - 3919 Porsgrunn
Tlf. 35 55 69 20 - Telefax 35 55 66 90

TEGN. kea		PROSJ.NR. 06612	
GODKJ.			
MÅL 1 : 100		TEGN. NR. 503	
DATO 03.07.2012			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM NORSK TRE AS IKKE MEDVIRKER I.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR NEDRE BORGESTAD.

(Reguleringsplanen datert 12/11-82, rev. 6/1-83.

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

4. FRIOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

AREALBRUK.
(Bestemmelser knyttet til bygningslovens §25 - Reguleringsformål).

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. I boligområdet skal det bare være boligbebyggelse.

1.2.Boliger / forretninger.

I dette området kan det være både boliger, forretninger og kontorer.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan det også tillates mindre verksteder o.l.

1.3. Industri.

I industriområdet skal oppføres bygninger for lett industri og / eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Engrosforretninger tillates også.

Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger tilrette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

1.6. Særskilt angitte almennyttige formål.

Eiendommen Tingvollv. 14 skal ha losjelokaler for Borgestad Losje.

Eiendommem Tingvollv. 18 skal brukes til bedehus for Borgestad Indremisjon.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

På NSB`s eiendom kan det, der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, oppføres bygninger i tilknytning til bruken av området.

4. FRIOMRÅDER.

Friområdene skal nyttes til sport, lek og opphold.

Lekeplassene ved Tollamoen og på eiendommen Elvev. 1 skal utformes som kvartalslekeplasser.

Ved ballbanen ved Tollamoen kan det føres opp tilhørende bygning (garderobe e.l.) etter godkjenning av bygningsrådet.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26).

ANDRE BESTEMMELSER.

a. VEGER.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på tiltalende måte.

Det er ikke tillatt å opparbeide nye avkjørsler til r.v. 36 (Gunnar Knudsensv.)

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss / avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum (jfr. veglovens § 31).

b. BEBYGGELSENS KARAKTER.

De steder hvor det er tillatt ny boligbebyggelse er vist på planen. Nye bolighus skal plasseres og ha møneretning som vist på plankartet.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at ny bebyggelse får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Ny boligbebyggelse skal ha tilnærmet samme takvinkel som den tilgrensende bebyggelsen, dog ikke mindre enn 30^{o}.

Ved fornyelse og reparasjon av eksisterende bygninger, herunder tilbygg, samt utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekke skal arbeidene søkes tilpasset strøkets og bygningenes opprinnelige karakter. Takvinkelen på tilbygg kan avvike med maks. 5^{o} fra takvinkelen på eksisterende hus. Nye vinduer skal ha større høyde enn bredde. Vinduene og dører bør ha kraftig belistning.

c. HØYDE OG PLASSERING.

Før søknad om byggetillatelse behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet modeller / tegninger med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger, terrengformasjoner og vegetasjon.

Nye bolighus på eiendommen inntil Nordhagev., Tingvollv. og den nye felles avkjørselen vest for Gunnar Knudsensv. skal ha 1 ½ eller 2 etasjer. Nye hus inntil Tollamov., Nedre Tollamov. og Holmenv. skal ha 1 ½ etg.

Plassering av garasje og uthus/boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge.

Før utbygging av industriområdet kan igangsettes, kan bygningsrådet kreve at det lages en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise:

- tomteinndeling
- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform og takvinkel
- fellesarealer
- parkeringsplasser, garasjer
- interne veger
- atkomst
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon m.m.

Industribebyggelsen skal ha maks. 2 etasjer eller maks. 8m. høyde.

d. FORHOLDET MELLOM BEBYGD OG UBEBYGD AREAL.

På industriområdet skal utnyttelsesgraden være maks. 0,6. Bygningsrådet kan i hvert enkelt tilfelle kreve lavere utnyttelse dersom særlige grunner taler for dette.

All intern trafikk i forbindelse med drift/anlegg av hver virksomhet på industriområdet skal foregå på egen tomt. Den ubenyttede del av tomten bør gis en parkmessig utforming.

På boligeiendommene med adresse Nedre Tollamovn. kan den bebygde andelen av eiendommen økes med 20% innenfor viste byggegrenser. I boligområdet forøvrig kan den enkelte eiendom bebygges med inntil 25% av netto tomteareal.

f. FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER.

Felles avkjørsel 1 skal betjene eiendomen g. Knudsensv. 104, 106, 108 og eventuelle nye bolighus på eiendommene Nordhagevn. 21, 23 og 25 som vist på plankartet.

Felles avkjørsel 2 skal betjene eiendommene g. Knudsensv. 112, 114, 116 og eventuelle nye boliger på eiendommene Nordhagev. 25, 27, 29 og 31 som vist på plankartet.

Felles avkjørsel 3 skal betjene eiendommene G. Knudsensv. 124, 126 og Nordhagev. 37 og 39.

Felles avkjørsel 4 skal betjene eiendommene G. Knudsensv. 128 og 130.

Felles avkjørsel 5 skal betjene eiendommene Stasjonsv. 4, 12 og 16.

Fellesarealet mellom Stasjonsv. 10 og 20 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene i Tingvollv.

Fellesarealet nord for Tollamov. 4 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene i Tollamov. og Nedre Tollamov.

Fellesarealet på eiendommen Holmenv. 24 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene Holmenv. 2-28 og Elvev. 28-52.

Felles parkeringsplasser nord for Stasjonsv. 20 skal brukes av eiendommene Stasjonsv. 4, 10, 12, 16 og 20.

g. AVSKJERMING, STØYTILTAK, FERDIGSTILLELSE AV TILTAK.

Ved oppføring av tilbygg og ved utskifting av ytterkledning og vinduer på boliger langs g. Knudsensv. bør disse fasadeisoleres slik at støynivået innendørs ikke overstiger 35 dBA (ekvivalent støynivå/døgn).

Den felles lekeplassen sør for Stasjonsv. 10 skal avskjermes med gjerde mot Stasjonsv. når den opparbeides.

Bruksendring på eiendommene G. Knudsensv. 112, 114 og 116 skal være betinget av at felles avkjørsel (nr. 2) opparbeides samtidig med at bygningene tas i bruk til nytt formål.

i. UBEBYGD AREAL.

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) skal/kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.

Materialbruk og utforming herunder høyde, konstruksjon og farge, av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett må godkjennes av bygningsrådet.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

I området skal krav til biloppstillingsplasser og lekeplasser gjelde slik de fremgår av kommunens stadfestede vedtekter til bygningslovens § 69. pkt. 1-4.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig utstrekning.

De trær som er vist på plankartet skal søkes bevart og kan ikke felles uten samtykke av bygningsrådet. Dette gjelder også allèen langs Borgestadbakken.

j. TUNG INDUSTRI M.M.

I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og/eller andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

l. SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

Steinsettingen og langhaugen ved Tollamoen er fredet og tiltak som kan berøre disse fornminnene må forelegges Universitetes Oldsaksamling før de gjennomføres. Byggeplaner for Borgbanen, Tollamoen eller industriområdet må også forelegges Oldsaksamlingen.

FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordhagenvegen 30 3712 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Nedre Borgestad			

Målestokk
1:1000



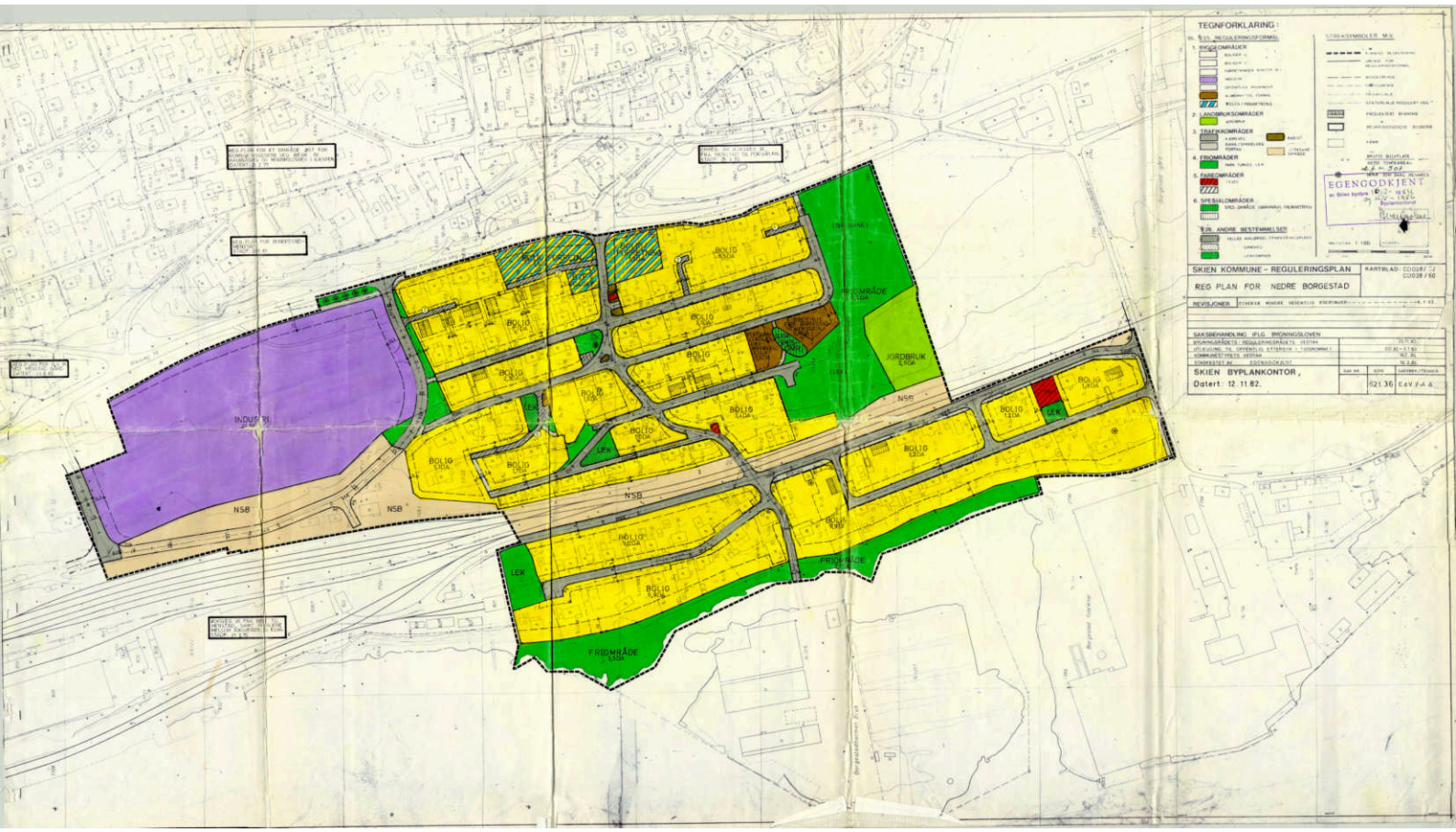
Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Påskrift reguleringsplan
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Stengning av avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Frisikt
- Boliger
- Gangvei
- Felles avkjørsel
- RpArealformålOmråde
- Bolig/Forretning
- Gang-/sykkelveg
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Jernbane
- Bygning
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringGrense
- Høyspenningsanlegg
- Offentlig bebyggelse
- Jernbane
- Felles parkeringsplass
- Boligbebyggelse
- Bolig/kontor
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Grense for midlertidig bygg- og anleggsområde
- Planlagt bebyggelse
- Måle- og avstandslinje
- Eksisterende tre som skal bevares
- RpFareGrense
- Bevaring kulturmiljø
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Felles lekeareal
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Vegetasjonsskjerm

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

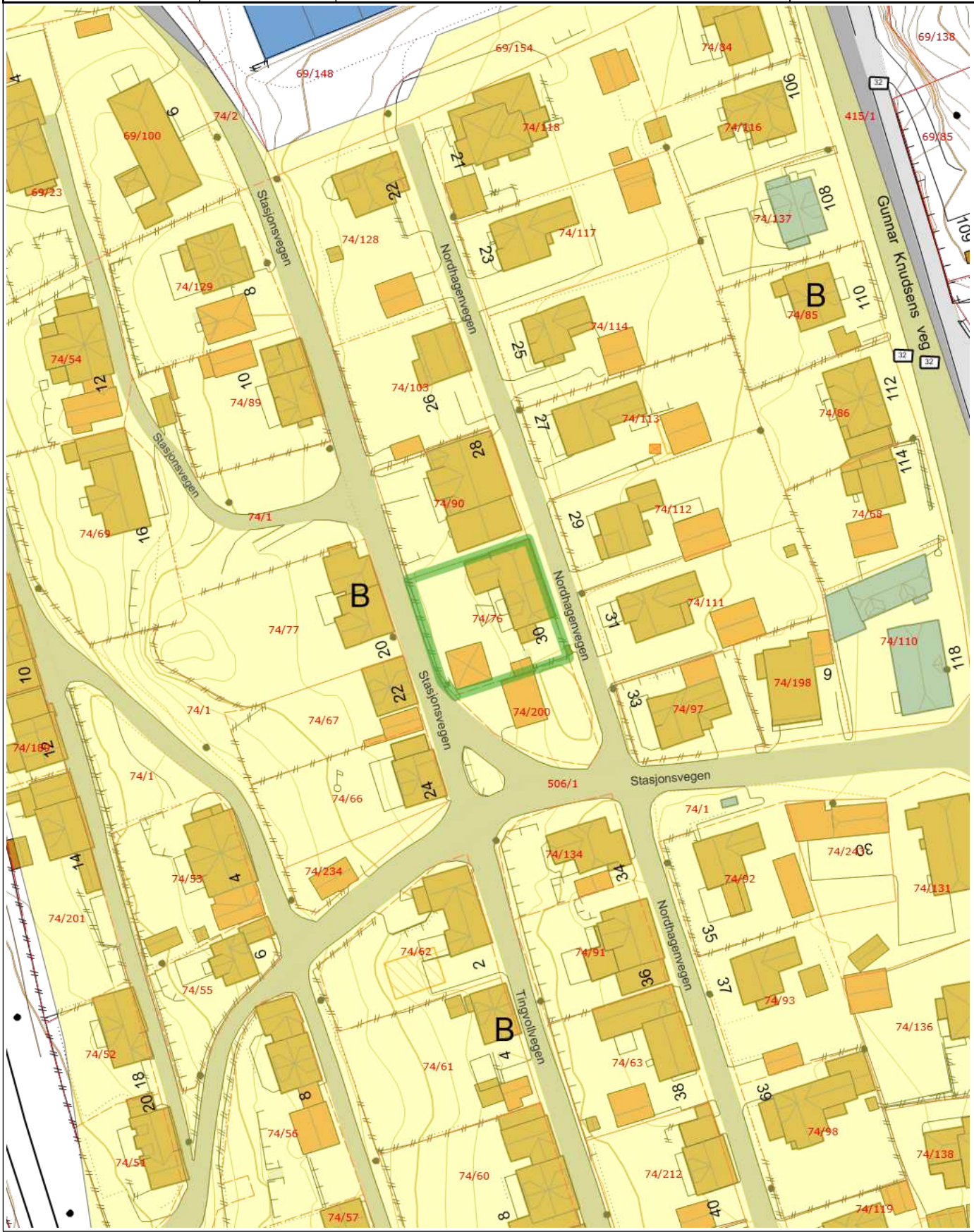

TEGNFORKLARING:
SKIEN KOMMUNE – REGULERINGSPLAN
REG PLAN FOR NEDRE BORGESTAD
SAKSBEHANDLING IFLG BYGNINGSLOVEN
SKIEN BYPLANKONTOR,
Datert: 12.11.82.
EGENGODKJENT
INDUSTRI
NSB
BOLIG
FRIOMRÅDE
JORDBRUK
LEK

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordhagenvegen 30 3712 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Kabelkanal
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Riving
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Nordhagenvegen 30

Nabolaget Borgestadholmen/Menstad - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Enggrav skole (1-10 kl.) 16 elever, 3 klasser	14 min 1.1 km
Buer skole (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	5 min 2.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgestad Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

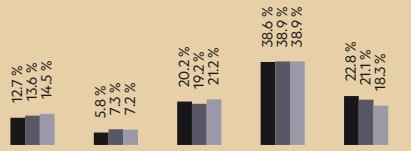
BARNEHAGER

Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Enggrav skole og barnehage (5-5 år) 3 barn	14 min 1.1 km
Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Menstad	8 min
Spar Borgestad	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Borgestadholmen/Menstad	902	458
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Menstadhallen - flerbrukshall	10 min
Menstad skole - balløkke, kunstgres...	10 min
Pro Gym Grenland	6 min
SATS Express Porsgrunn	6 min

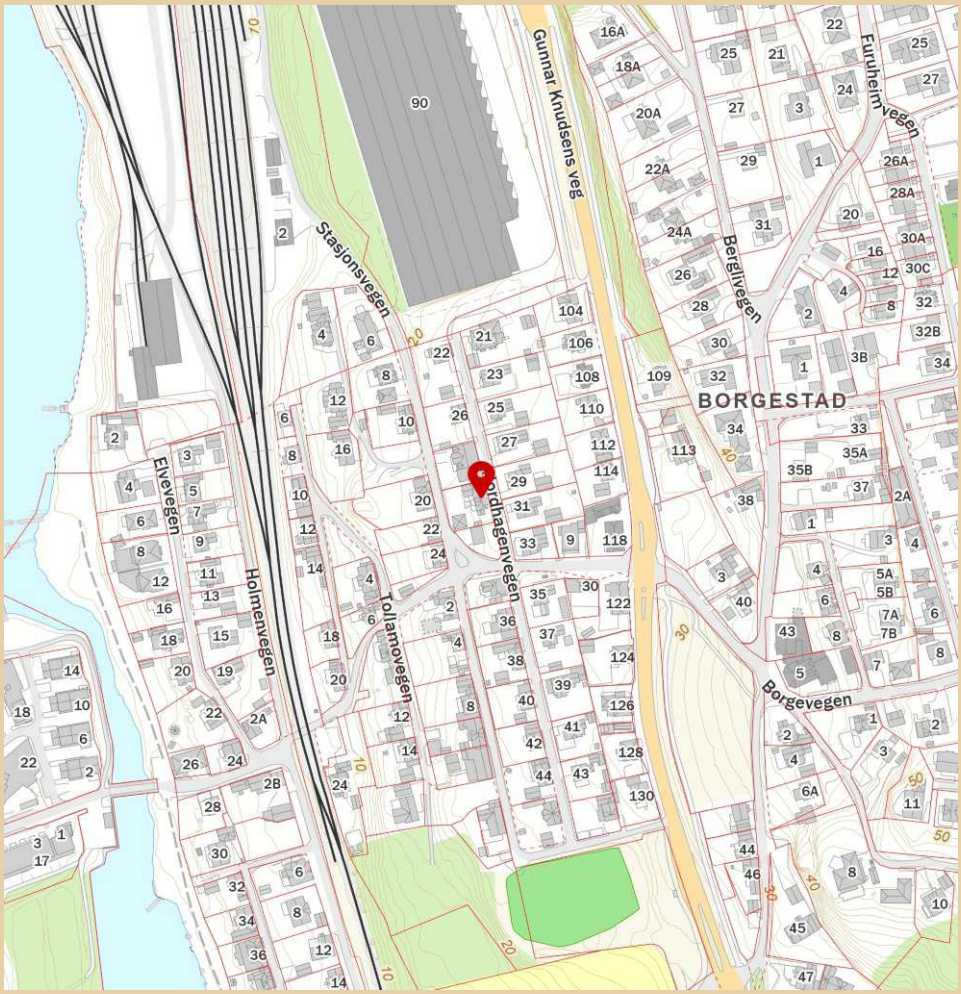
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordhagenvegen 30, 3712 Skien
Gnr. 74, Bnr. 76, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250178

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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