

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 890,-
Total ink omk.: Kr 2 768 890,-
Selger: Brede Bjørkhaug

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 94/112 kvm
Tomtstr.: 661 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 221, bnr. 1048
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1317260057

Innbydende halvpart av tomannsbolig | Solrik veranda | Elbillader | Flere oppgraderinger nylig.

Lys og moderne 4-roms bolig med attraktiv beliggenhet og gode solforhold. Boligen har en åpen og sosial planløsning mellom stue, spisestue og kjøkken, tre soverom, romslig og flislagt bad med varmekabler og flislagt nisje for vaskemaskin. Stilrene og tidsriktige overflater med blant annet spilevegger og nyere Aduro peisovn. Fra stuen er det direkte utgang til solrik og sydvendt veranda. Parkering på sameiets tomt med tilhørende elbillader. Flere oppgraderinger er utført de senere årene. En innbydende bolig med gjennomgående god standard.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Energiattest	81
Nabolagsprofil	86
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 112 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasjer

2. etasje

BRA-i: 94 kvm Stue, kjøkken, bad, tre soverom, gang og entré.

Underetasje:

BRA-e: 18 kvm Tre boder.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 kvm Sydvestvendt veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

661 kvm

Tomtebeskrivelse

Sydvestvendt veranda på ca. 20 kvm med direkte adkomst fra stuen. Verandaen har gode solforhold og byr på gode muligheter for utemøblering og grilling.

Felles eiet tomt for eierseksjonssameiet på ca. 661 kvm.

Tomten er felles for begge seksjonene og består av en stor og solrik hage med gressplen samt gode lek- og oppholdsarealer. Innbydende og overbygget inngangsparti gir boligen et pent førsteinntrykk, hvor søyler og takutstikk bidrar til å bryte opp fasaden på en fin måte og gir boligen karakter. Rundt inngangspartiet er det pent opparbeidet med belegningsstein. Gårdsplassen er gruslagt.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at gruset gårdsplass vil bli asfaltert for selgers regning før overtakelse.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Neset i Skien kommune, på vestsiden av Skienselva mellom Skien og Porsgrunn. Nabolaget er spesielt attraktivt for etablerer, familier med barn og godt voksne.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, med blant annet REMA 1000 på Tollnes. På Tollnes finner du også flere bilforhandlere, treningssenter, MAX Burgers og klesbutikk. Videre er det kort vei til Kjørbekk, som er et attraktivt handelsområde med et bredt utvalg av blant annet dagligvarebutikker, møbelbutikker, elektronikkforretninger og byggevarehus.

Fra boligen er det kort avstand til bussholdeplass med gode kollektivforbindelser til både Skien og Porsgrunn sentrum. Begge byene byr på et godt utvalg av butikker, kjøpesentre, restauranter, kafeer og ulike fritidstilbud.

Skien fritidspark ligger også innen kort kjøreavstand og tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, blant annet idrettshaller, badeland, skøytebane, klatrepark samt spa- og velværefasiliteter. Her er det også mulighet for å spille padeltennis.

Området byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter med flere flotte turområder i nærområdet.

Adkomst

Fra Nenset kjører du mot Skien og tar til venstre i trafikklyskrysset. Deretter tar du andre vei til venstre inn på Sandakervegen, hvor eiendommen ligger på høyre side, merket med "Til salgs"-skilt fra Aktiv.

Adkomst fra felles inngangsparti via trapp opp til boligen.

Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Troens Liv barnehage (0-5 år): ca. 1.3 km
- Kongerød barnehage (0-5 år): ca. 1.9 km

- Klyveskogen barnehage (0-5 år): ca. 2.9 km

Skoler:

- Klyve skole (1-7 kl.): ca. 1.8 km
- Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.): ca. 2.8 km
- Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 3.4 km
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 3.5 km
- Gimsøy skole (8-10 kl.): ca. 4.3 km

Videregående skoler:

- Skogmo videregående skole: ca. 2.3 km
- Hjalmar Johansen vgs.: ca. 4.5 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av bygningssakkyndig, og det er utarbeidet tilstandsrapport. Rapporten gir en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko og anbefalte tiltak er beskrevet. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering er at boligen fremstår i normalt god stand på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, registrerte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og andre merknader. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger i rapporten.

Byggemåte:

Boligen er oppført på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskiller i trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer

og terrassedør med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med brann- og lydklassifisering B30 / 38 dB.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Veggkonstruksjon har mangelfull lufting i underkant av kledningen.
- Takkonstruksjon/loft har tegn til kondensdannelse og fuktskjolder i undertaket.
- Takteking har mose og begroing på takstein.
- Vinduer har slitasje, indikasjon på manglende vedlikehold samt manglende inspeksjonsmulighet av igjenkledd vindu på bad.
- Terrassedør har slitasje.
- Bad har vindu av tre i våtzone, manglende lekkasjesikring ved veggmontert toalett, alder på membran, manglende synlig slukmansjett, begrenset tilgjengelighet til sluk samt usikkerhet rundt tettetdetaljer ved rørgjennomføringer.
- Kjøkken har svelling på deler av innredning og benkeplate samt noe høyt vanntrykk.
- Vannledninger og avløpsrør på grunn av alder samt registrert korrosjon på synlig vannrør under kjøkkeninnredning.
- Ventilasjon på grunn av naturlig avtrekk på bad.
- Varmtvannsbereder har manglende lekkasjesikring og manglende fast elektrisk tilkobling.

Andre merknader:

- Utvendige vann- og avløpsledninger var ikke tilgjengelige for inspeksjon.
- Rekkverkshøyde ble målt til 0,97 meter, noe som er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav.
- Yttertaket mangler tilstrekkelige snøfangere.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagte tilstandsrapport datert 04.05.2026, utarbeidet av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er opplyst om følgende utførte arbeider i selgers egenerklæringsskjema:

- Opparbeidelse av gårdsplass med masseutskiftning utført av entreprenør, nytt inngangsparti samt ny belegningsstein og kantstein i 2026.
- Oppgradering av elektrisk anlegg i 2026 med nye spotter og Plejd-lyssystem utført av Elters AS.
- Oppføring av ny veranda i 2025 (egeninnsats).
- Montering av ny peis i 2024 (egeninnsats).
- Utvendig maling samt utskifting av flere beslag og takrenner i 2021 (egeninnsats).
- Installasjon av ny varmepumpe i 2020 utført av ACSenteret AS.

Fullstendig egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold etter utfylling av skjemaet, og ytterligere opplysninger kan derfor fremkomme i salgsoppgaven eller i tilstandsrapporten.

Standard

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig beliggende i øverste etasje.

Innvendig har boligen gjennomgående normal god standard.

Stue:

Innbydende og åpen stue. I stuen er det laminatgulv, malte slette vegger og malt panel i himling med innfelte downlights. Veggene er malt i en varm og dempet beige tone. Bak TV-en er det satt opp en moderne spilevegg. Det er store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og gir fin utsikt. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, hvor spisestuen ligger i praktisk tilknytning til kjøkkenet. I stuen er det installert en moderne Aduro peisovn som bidrar til både varme og hygge. Ved spisestuen er det montert varmpumpe. Fra stuen er det direkte utgang til veranda med gode solforhold. Det er en åpen og sosial løsning mellom stue, spisestue og kjøkken.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i en delikat beige tone kombinert med mørk laminatbenkeplate, samt sorte fliser mellom benk og overskap. I benkeplaten er det nedfelt oppvaskkum. Det er godt med skap- og benkeplass, samt integrert belysning under overskapene. Kjøkkeninnredningen har integrert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator, samt nisje for komfyr. Det er plass til frittstående side-by-side kjøleskap. Side-by-side kjøleskapet er nytt, og er utstyrt med frysedel, vann og isbiter. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger. Kjøkkenet har god plass til matlaging og oppbevaring, og ligger i åpen løsning mot spisestuen. Rommet har laminatgulv, malte slette vegger og malt panel i himling med innfelte downlights.

Bad:

Romslig og flislagt bad med varmekabler i gulvet. Himlingen har malte plater med innfelte downlights. Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, to romslige underskuffer, sideskap og vegghengt speil med integrert belysning. Det er praktisk flislagt arbeidsbenk med opplegg for vaskemaskin under, samt gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom:

Boligen har tre lyse og innbydende soverom. Alle rommene har laminatgulv, nymalte vegger i en varm og dempet beigetone, samt malte slette himlinger. Soverommene har vindusflater som sørger for godt naturlig lys og en luftig romfølelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og er innredet med moderne spilevegg. Ett av de øvrige soverommene er innredet med praktisk walk-in-garderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor etter behov.

Entré/gang:

Lys og innbydende entré. Entréen har laminatgulv, malte vegger i lyse og delikate fargetoner, samt malt himling med innfelte downlights. Gangen binder boligens rom sammen på en praktisk måte.

Boder:

I kjelleretasjen er det boder med gode lagringsmuligheter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

I den senere tid opplyser selger at følgende oppgraderinger er utført:

- 2020: Bygget ble malt utvendig, og beslag samt takrenner/nedløp ble skiftet.
- 2020: Montert ny varmepumpe.
- 2024: Overflatebehandlet to soverom og stue.
- 2024: Montert ny vedovn i stuen.
- 2024: Montert elbillader og oppgradert sikring.
- 2025: Pusset opp altan/takterrasse.
- 2026: Gravd opp og skiftet belegningsstein samt underlag ved innkjørselen, og støpt nytt inngangsparti.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet bredbånd/internett fra Telenor.

Parkering

Parkering på sameiets gårdsplass.

På husveggen ved gårdsplassen er det montert elbillader som tilhører denne boligen.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Diverse

Sameiet består av to boenheter/seksjoner. Denne boligen har sameiebrøk 50/100.

Sameiet har ikke styre eller forretningsfører, og det føres heller ikke regnskap eller budsjett. Dersom sameiet mottar felles regninger, fordeles kostnadene etter nærmere regler avtalt mellom sameierne, normalt etter sameiebrøk eller vedtekter.

Sameiet har ikke felleskostnader i måneden eller fellesgjeld eller lån.

Seksjonene betaler utvendige forsikring for tomannsboligen i felleskap. Dette gjøres ved at eier av seksjon 1 betaler fakturaen i sin helhet, og at eier av seksjon 2 (denne seksjonen) overfører penger tilsvarende sin halvpart direkte over til eier av seksjon 1.

Det må påregnes dugnadsarbeid i sameiet, eksempelvis snømåking og utvendig vedlikehold/maling.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- Takstmann: Sørø Taksering AS
- Fotograf: Dag Frogner v/Boligfotograf1
- Innredningshjelpen AS
- Skagerrak Sparebank/Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Moderne peisovn i stue.

Varmepumpe i spisestue.

Varmekabler i gulvet på bad.

Informasjon om strømforbruk

I selgers husstand har det bodd to personer og det årlige strømforbruket opplyses å være på ca. kr. 30 000,-. Strømforbruket inkluderer lading av elbil.

Det er ikke tegnet Norgespris for strøm for eiendommen. Med «norgespris» på strøm menes en statlig ordning som gir deg en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh (inkludert mva.) hele året. Dette er et alternativ til den ordinære strømstøtten, og du kan velge å aktivere ordningen via Elhub.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 700 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 67 500,- (Dokumentavgift)

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

Kr 16 900,- (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

Kr 2 800,- (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

Kr 68 890,- (Omkostninger totalt)

Kr 85 790,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 88 590,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 2 768 890,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 2 785 790,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 2 788 590,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 891,- for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjon og feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 686 641,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 746 564,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Sameiet har en felles bygningsforsikring, og denne boligen betalte kr 7 600,- for sin andel av forsikringen i 2025.

Eiendommen er tilknyttet Telenor som leverandør av bredbånd/internett, og koster kr 1 100,- pr. mnd.

Utover det som er nevnt ovenfor, under punktene om «strømforbruk» og «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel og innvendig og utvendig vedlikehold.

Utgiftene er basert på nåværende eiers avtaler og forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

50/100

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 221, bruksnummer 1048, seksjonsnummer 2 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På sameiets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger boligens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

Dagboknummer 12222, tinglyst den 08.08.2002, type heftelse: Seksjonering. Eiendommen er seksjonert i to boligseksjoner med 50/100 sameiebrøk hver. Seksjoneringen beskriver fordeling mellom seksjonene og fellesarealer, samt tilhørende plantegninger og situasjonsplan.

Dagboknummer 432, tinglyst den 23.02.1960, type heftelse: Bestemmelse om gjerde. Eiendommen skal holdes inngjerdet.

Servituttene vil følge eiendommen ved eierskifte. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 05.12.1962.

I ferdigattesten fremgår det at følgende arbeider gjenstår:

1. Avlufting av entréer.
2. Avlufting over tak i bad og WC.

Det foreligger også ferdigattest for tilbygg datert 08.10.1999.

At ferdigattest foreligger, er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak uten at disse er omsøkt.

Vi gjør også oppmerksom på at boligen ble seksjonert til tomannsbolig i 1998, samtidig som det ble oppført tilbygg. Av fremlagte tegninger fremgår det at to av soverommene ble utvidet i forbindelse med tiltaket. Det er i ettertid etablert en skillevegg i ett av soverommene, slik at rommet er delt opp i to separate rom. Dette anses ikke som en søknadspliktig bruksendring eller ombygging. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkt:

Verandaen er utvidet og oppført større enn hva som fremgår av mottatte byggetegninger.

Avviket nevnt over anses som en lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/riving eller krever retting. Kommunen kan også ilegge

tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.12.1962.

Vei, vann og avløp

Sameiets eiendom har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Sameiets eiendom er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Sameiet er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader knyttet til de private stikkledningene frem til boligene.

Regulerings- og arealplaner

Sameiets eiendom ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanens arealdel, med ikrafttredelse 14.11.2024, avsatt til nåværende boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt gul støysone iht. T-1442.

Kopi av planer, bestemmelser og kart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele boligen leies ut.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 7 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger pr. stk. kr 1 875,- og markedspakke kr 14 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

I tillegg kommer kostander til opplysninger fra kommune, tilstandsrapport fra

takstmann, fotografering, og evt. oppgradering av markedspakke.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt dekning av øvrige utlegg.

Alle beløp nevnt ovenfor er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

16.05.2026







































Plantegning



Sandakervegen 18



Romhøyde:
2,39m i stue og soverom,
2,38m på kjøkken,
2,43m i gang, to soverom
2,35m på bad,

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sandakervegen 18 , 3736 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 221, bnr. 1048, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1060

Referansenummer: SX7104

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@sorotaksering.no
926 22 684



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1998.

Boligen har terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1998. Boligen har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 38dB.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Trepanel på kjøkken, slette overflater i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fliser på gulv og vegger og tak-ess i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebeholder, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Det er oppvaskkum i stål med 1-greps blandebeholder og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med mekanisk avtrekk på vegg, integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

OPPVARMING:

Vedovn i stue.
Varmepumpe på kjøkken/spisestue.
Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

2. Etasje: 2,35m på bad, 2,38m på kjøkken, 2,39m i stue og ett soverom, 2,43m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes to felles boder i kjelleren samt felles grøntområde på tomta.

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

[Gå til side](#)

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,97m, noe som er lavere enn anbefalt høyde etter dagens sikkerhetskrav. Dette gir økt risiko for fall, særlig der nivåforskjellen er stor eller barn oppholder seg. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

Det bemerkes at yttertaket mangler tilstrekkelige snøfangere. Dette medfører økt risiko for snø- og isras fra takflater hvor personer, dyr eller eiendeler kan oppholde seg. Manglende snøfangere kan også medføre skade på takrenner, beslag og konstruksjoner ved ukontrollert snøras. Det anbefales å montere snøfangere i nødvendig omfang, tilpasset takets utforming, takteking og aktuelle risikoområder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

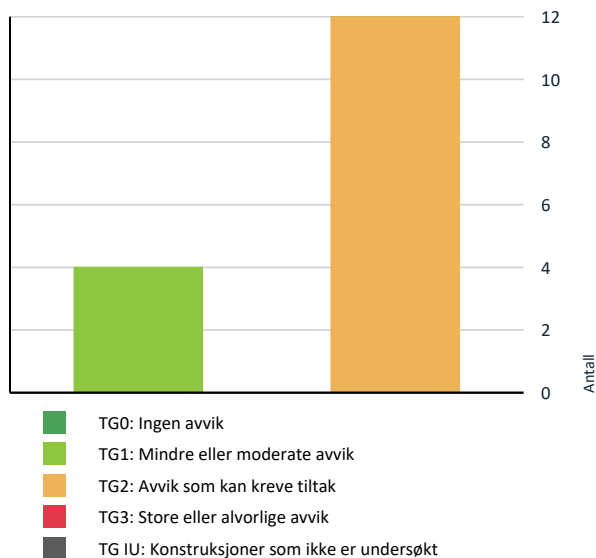
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det bemerkes at boligen ble seksjonert til tomannsbolig i 1998, samtidig som det ble oppført tilbygg. Av fremlagte tegninger fremgår det at to av soverommene ble utvidet i forbindelse med tiltaket. Det er i ettertid etablert en skillevegg i ett av soverommene, slik at rommet er delt opp til to separate rom. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring/ombygging. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest/dispensasjon.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, takteking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Ved visuell besiktigelse ble det ikke registrert synlige svai eller svanker i takkonstruksjonen. Det ble registrert mose og begroing på takstein.

TG 2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Mose og begroing har oppstått som følge av organisk vekst på takflaten over tid. Forholdet er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Risiko:

Mose og begroing kan holde på fukt og bidra til økt slitasje på takstein og overflater. Over tid kan dette gi økt risiko for frostskafer og redusert vannavrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører behov for vedlikehold av takflaten. Kjøper må være oppmerksom på at deler av taket ikke er nærmere kontrollert fra tak eller stige.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og begroing, og følge opp med jevnlig vedlikehold. Det anbefales også nærmere kontroll av takteking, gjennomføringer og skorstein når sikker tilkomst kan etableres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige vegger er kledd med malt liggende dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand. Det ble registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen. Redusert lufting kan påvirke uttørking av kledningen og bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull lufting i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Kledningen har mangelfull lufting i underkant, som begrenser luftgjennomstrømmingen bak kledningen.

Risiko:

Begrenset lufting kan redusere uttørking og gi økt fuktbelastning på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre kortere levetid på kledningen og økt behov for vedlikehold eller lokale utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Loftet ble visuelt undersøkt fra loftsluke. Det var ikke etablert gangbart gulv på loftet, og undersøkelsen var derfor begrenset til synlige forhold fra luken.

Det kan forekomme skjulte feil og mangler i deler av loftet som ikke var tilgjengelige for inspeksjon. Loftet fremstår som tilstrekkelig ventilert. Det ble ikke registrert tegn til skadedyr ved synlige og tilgjengelige deler. Det ble registrert tegn til kondensdannelse og fuktskjolder på deler av undertaket.

TG 2 vurderes grunnet tegn til kondensdannelse og fuktskjolder på undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Tegn til kondensdannelse og fuktskjolder indikerer fuktpåvirkning på undertaket. Begrenset tilkomst gjør at årsak og omfang ikke kan fastslås fullt ut.

Risiko:

Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det utvikles svertesopp, råte eller andre fuktrelaterede skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det foreligger aktiv fuktpåvirkning eller skjulte skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av loft og takkonstruksjon når sikker og tilstrekkelig tilkomst kan etableres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i forventet stand ut fra alder, men det ble registrert slitasje utover vanlig bruksslitasje. Forholdet indikerer manglende vedlikehold. Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men dette kan ikke utelukkes da slike forhold kan kreve riktige lys- og temperaturforhold for å avdekkes.

Det bemerkes at boligen har et igjenkledd vindu på bad, som ikke lot seg inspisere. Manglende tilgjengelighet gir usikkerhet, og skjulte feil og mangler kan forekomme.

TG 2 vurderes grunnet slitasje utover vanlig bruksslitasje, indikasjon på manglende vedlikehold og manglende inspeksjonsmulighet av igjenkledd vindu på bad.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen har oppstått som følge av alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold over tid. I tillegg er ett vindu på bad igjenkledd, slik at vinduets tilstand og tilstøtende konstruksjon ikke kunne kontrolleres.

Risiko:

Videre manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning, redusert tetthet og kortere gjenværende brukstid. Manglende inspeksjonsmulighet kan innebære at skjulte feil eller fuktrelaterede forhold ikke avdekkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokale utbedringer eller utskifting av enkelte vinduer. Kjøper må være oppmerksom på usikkerhet knyttet til igjenkledd vindu på bad.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre vedlikehold og utbedre slitte overflater på vinduene. Det anbefales nærmere kontroll av igjenkledd vindu på bad dersom tilkomst kan etableres.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i hovedsak i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe slitasje på terrassedør.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på terrassedør.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Slitasjen på terrassedøren har oppstått som følge av alder, bruk og værpåkjenning over tid.

Risiko:

Videre slitasje kan gi redusert tetthet, funksjon og kortere gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskiftning av terrassedøren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utføre vedlikehold av terrassedøren ved behov.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt veranda på 20 m² med utgang fra stue/kjøkken. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Verandaen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra 2006 i følge tidligere salgsoppgave. Gjeldende byggeteknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av utførelse.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater og innredning fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert vindu med trekarm i våtsone, samt at veggmontert toalett mangler tilstrekkelig lekkasjesikring.

TG 2 vurderes grunnet vindu av tre i våtsone og manglende lekkasjesikring ved veggmontert toalett.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vindu med trekarm er plassert i våtsone, hvor materialet utsettes for direkte fuktbelastning. Veggmontert toalett mangler tilstrekkelig lekkasjesikring som kan synliggjøre eller lede bort eventuell lekkasje.

Risiko:

Fuktbelastning på treverk i våtsone kan over tid føre til svelling, nedbrytning og fuktskader. Manglende lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer fra innebygd installasjon ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller tiltak for å redusere risiko for fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å beskytte og vedlikeholde vindu i våtsone, samt begrense direkte vannbelastning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 22mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er fra 2006, ifølge tidligere salgsoppgave. Sluk og klemring er utført i plast. Ved kontroll av sluk ble det ikke observert synlig slukmansjett under klemringen. Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep, som demontering av fliser. Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid, normalt ca. 20 år.

Det er også usikkerhet knyttet til tettedetaljer ved rørgjennomføringer for vann og avløp til servant.

TG 2 vurderes grunnet alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring, begrenset tilgjengelighet til sluk og usikkerhet rundt tettedetaljer ved rørgjennomføringer under servant.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Membranen har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid er begrenset. Manglende synlig slukmansjett, begrenset tilgjengelighet til sluk og usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer gjør at utførelsen ikke kan verifiseres fullt ut visuelt.

Risiko:

Svekkelser eller mangelfull tetting i membran, sluk eller rørgjennomføringer kan gi risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Begrenset tilgang til sluk kan gjøre det vanskeligere å oppdage eller forebygge feil på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

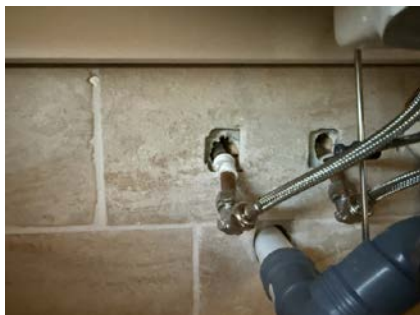
• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir usikkerhet knyttet til våtrommets tettesjikt og skjulte konstruksjoner. Kjøper må påregne behov for oppfølging, og eventuelle utbedringer dersom det avdekkes svikt eller lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre bedre tilgjengelighet til sluk for inspeksjon og vedlikehold. Sluk og rørgjennomføringer bør kontrolleres jevnlig, og ved tegn til lekkasje eller fukt bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagperson.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert bruksslitasje, samt svelling etter fuktpåvirkning på deler av innredningen og benkeplaten. Det ble også registrert noe høyt vanntrykk fra vannkran.

TG 2 vurderes grunnet svelling etter fuktpåvirkning på innredning og benkeplate, samt noe høyt vanntrykk fra vannkran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Svelling på innredning og benkeplate har oppstått som følge av fuktpåvirkning. Høyt vanntrykk fra vannkran indikerer at vanninstallasjonen har høyere trykkbelastning enn ønskelig ved bruk.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt svelling og nedbrytning av materialer. Høyt vanntrykk kan gi økt belastning på armatur, koblinger og rørinstallasjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting av berørte deler av innredningen. Kjøper må også påregne oppfølging av vanntrykket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte fuktpåvirkede deler av innredning og benkeplate ved behov. Det anbefales å kontrollere vanntrykket og justere dette dersom trykket er for høyt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør er utført i kobber og er vurdert på synlige og tilgjengelige deler. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer. Det bemerkes at vannrør er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Det ble registrert noe korrosjon på synlig vannrør under kjøkkeninnredning.

Stoppekran er funksjonstestet og fungerer etter hensikt.

TG 2 vurderes grunnet alder på vannrør og registrert korrosjon på synlig vannrør under kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vannrørene har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser kan forekomme. Korrosjon på synlig vannrør under kjøkkeninnredning indikerer lokal materialpåvirkning over tid.

Risiko:

Videre korrosjon kan føre til svekkelse av rørmaterialet og økt risiko for lekkasje. Eldre vannrør kan også ha kortere gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting av berørte rørdeler. Kjøper må påregne oppfølging av vannrørens tilstand over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere korrodert vannrør under kjøkkeninnredning nærmere og utbedre eller skifte berørt rørdel ved behov. Eldre vannrør bør holdes under jevnlig oppsyn.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består av soilrør/støpejern og er vurdert på synlige og tilgjengelige deler. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser fra avløpsrør. Det bemerkes at avløpsrør er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Forventet tid for utskifting av avløpsrør er normalt ca. 50 år.

TG 2 vurderes grunnet eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avløpsrørene består av eldre soilrør/støpejern og har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser kan forekomme.

Risiko:

Eldre avløpsrør kan over tid få innvendig korrosjon, redusert kapasitet eller lekkasjer uten at dette nødvendigvis er synlig utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, nærmere kontroll eller utskifting av avløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsrørens tilstand jevnlig. Ved tegn til redusert avrenning, lukt eller lekkasje bør avløpsrørene kontrolleres nærmere av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad. Det er registrert luftespalte under dørblad til bad for tilluft. Tilluft til øvrige deler av boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG 2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Badet har naturlig avtrekk og ikke mekanisk avtrekk, noe som gir begrenset luftutskifting i et fuktutsatt rom.

Risiko:

Begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for fuktrelaterede skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert ventilasjonseffekt på bad og behov for tiltak for å bedre fukthåndteringen i rommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på bad for å bedre luftutskiftingen og redusere fuktbelastningen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2020. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Berederen fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke registrert synlige skader med behov for tiltak. Det bemerkes at berederen ikke har tilstrekkelig lekkasjesikring. Varmtvannsbereder er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Det bemerkes også at varmtvannsberederen ikke er fast tilkoblet det elektriske anlegget, noe som var krav på monteringsstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og manglende fast tilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Varmtvannsberederen er plassert uten tilstrekkelig lekkasjesikring og er ikke fast tilkoblet det elektriske anlegget. Dette innebærer avvik ved både lekkasjesikring og elektrisk tilkobling.

Risiko:

Ved lekkasje kan vann renne ukontrollert ut i rommet og gi fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner. Manglende fast tilkobling kan gi økt belastning på elektrisk tilkoblingspunkt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak knyttet til både lekkasjesikring og elektrisk tilkobling av berederen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring ved varmtvannsberederen. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 7 kurser iht oversikt.

Sikringssskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Det bemerkes at beskyttelse til veggboкс under servant på bad er delt i to og delvis åpen.

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 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er seksjoneringsåret brukt som grunnlag.

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

Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Bygge om fra 1-fas, til 3-fas iht. tilbud 31.07.2024.
- Retting av avvik ifm. salg av delen av 2-mannsbolig.

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? Sjøkk 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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Generell kommentar

Årsak: Beskyttelsen til veggboкс under servant er skadet og delt i to, slik at veggboксen fremstår delvis åpen.

Risiko: Skadet eller mangelfull beskyttelse kan gi økt risiko for påvirkning fra fukt, støv eller berøring av elektriske komponenter.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av den aktuelle veggboксen for å sikre tilfredsstillende beskyttelse.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at beskyttelsen til veggboксen under servant skiftes eller utbedres av registrert elektrovirksomhet.



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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	94	18		112	20
SUM	94	18			20
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, entré, tre soverom, bad, kjøkken, stue	Tre boder i kjeller	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjvheteter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt på befaringdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det bemerkes at boligen ble seksjonert til tomannsbolig i 1998, samtidig som det ble oppført tilbygg. Av fremlagte tegninger fremgår det at to av soverommene ble utvidet i forbindelse med tiltaket. Det er i ettertid etablert en skillevegg i ett av soverommene, slik at rommet er delt opp til to separate rom. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring/ombygging. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2020- Malt bygget utvendig, samt skiftet beslag og takrenner/nedløp.

2020- Montert ny varmepumpe.

2024- Overflatebehandlet to soverom og stue.

2024- Satt inn ny vedovn i stue.

2024- Montert elbil lader og skiftet til tilstrekkelig sikring.

2025- Pusset opp altan/takterrasse.

2026- Gravd og skiftet belegningsstein og underlag ved innkjørsel, samt støpt nytt inngangsparti.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	1048		2	651 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Eiet

Adresse

Sandakervegen 18

Hjemmelshaver

Bjørkhaug Brede

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nenset i Skien kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvare, barnehage, skole og kollektivtilbud, samt forbindelse mot Skien sentrum og nærliggende servicefunksjoner. Området har ellers tilgang til ordinære kommunale tjenester og nærliggende grønt- og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	04.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Brede Bjørkhaug

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Sandakervegen 18

3736 Skien

4003-221/1048/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Malt utvendig og bytte flere beslag og takrenner. Arbeid gjort selv.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny veranda. Arbeid utført selv

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: tatt masseutskiftning av gårdsplass som ble gjort av entreprenør. Har blitt støt nytt inngangsparti, lagt ny belegningsstein og kantstein. Arbeid utført selv

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: ACsenteret AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmpumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Jeg selv har installert ny peis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elters AS

Beskrivelse av arbeidet: Ble byttet spotter i hele huset og installert Plejd lyssystem.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

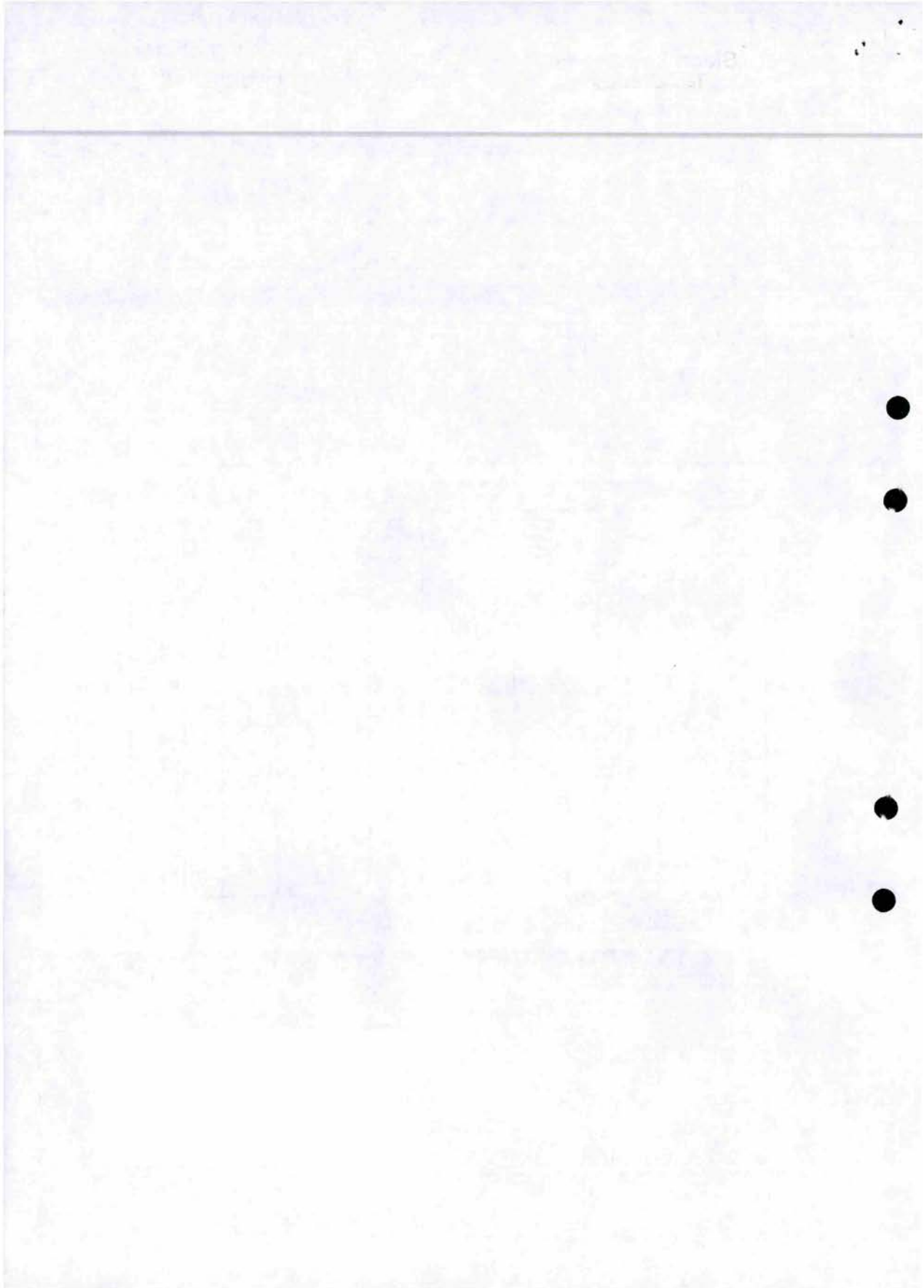
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
 eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig,
 eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

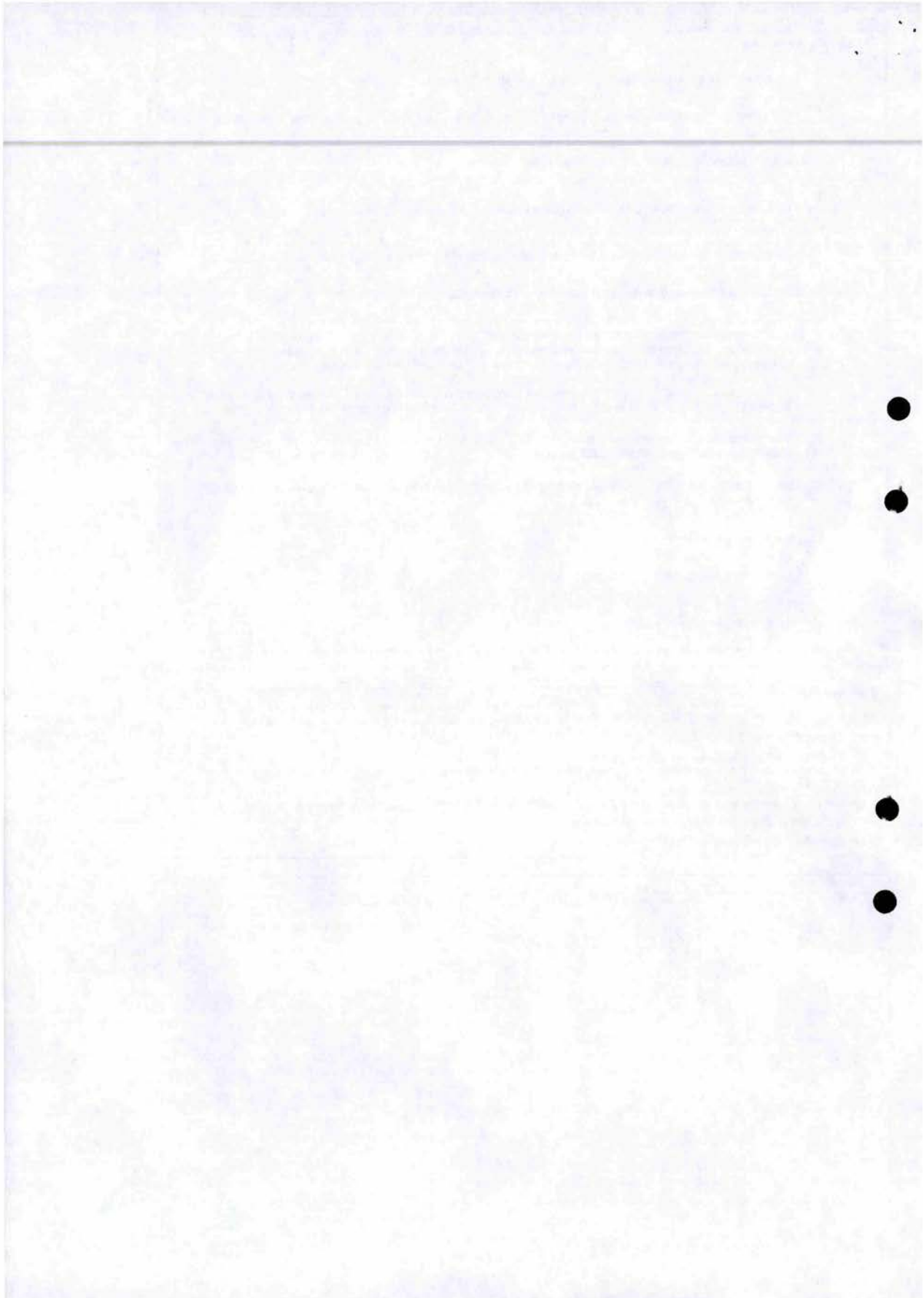
6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Dato, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Spør 06-2002	May-Britt Høe	



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

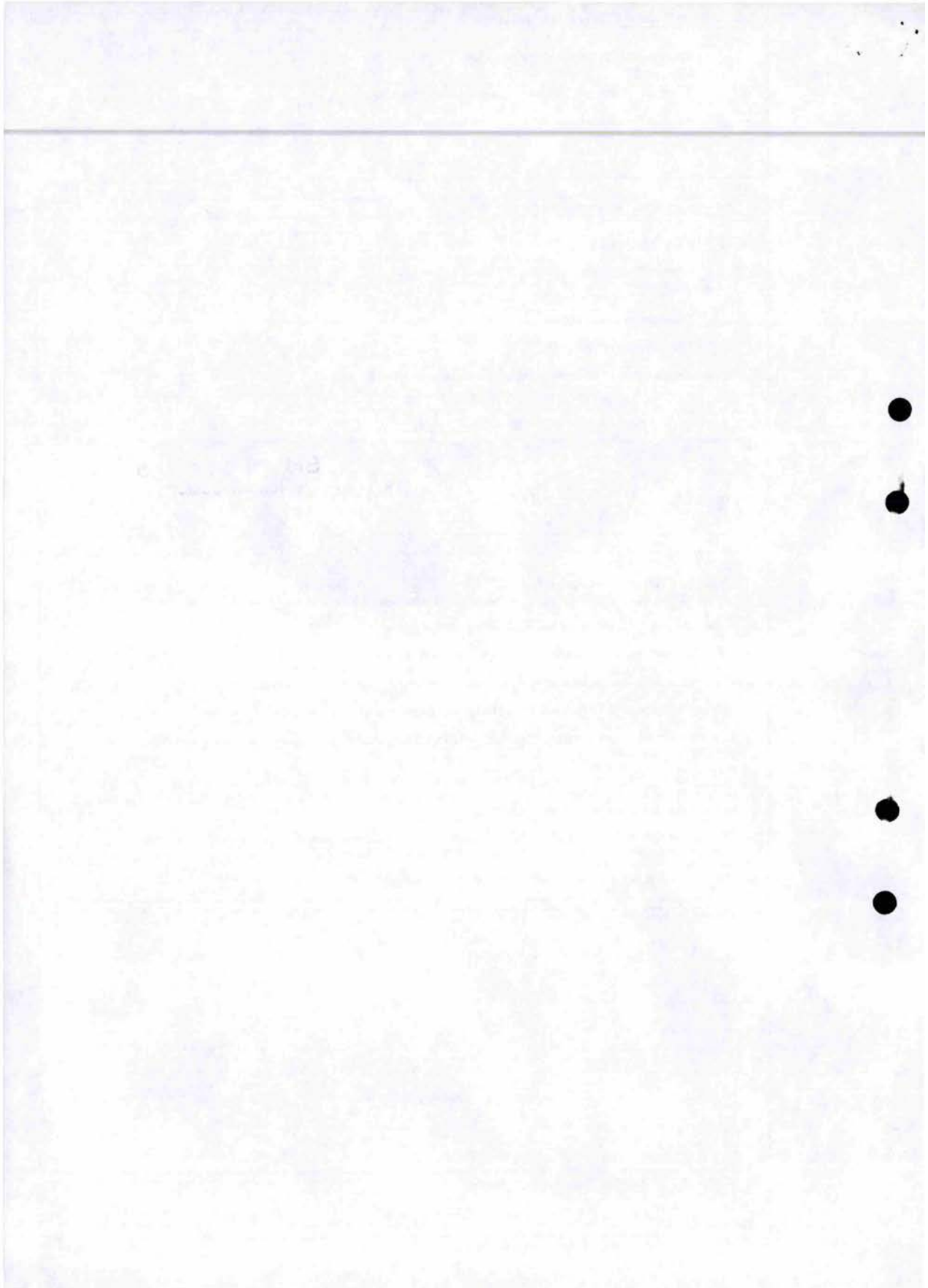
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festnr	Snr	kommune
221	1048			SKIEN
Dato	Stempel og underskrift			
6/8-2002	Skien kommune teknisk sektor <i>Kari D. Gjerdvæset</i> <i>Condypr Staddalen</i>			

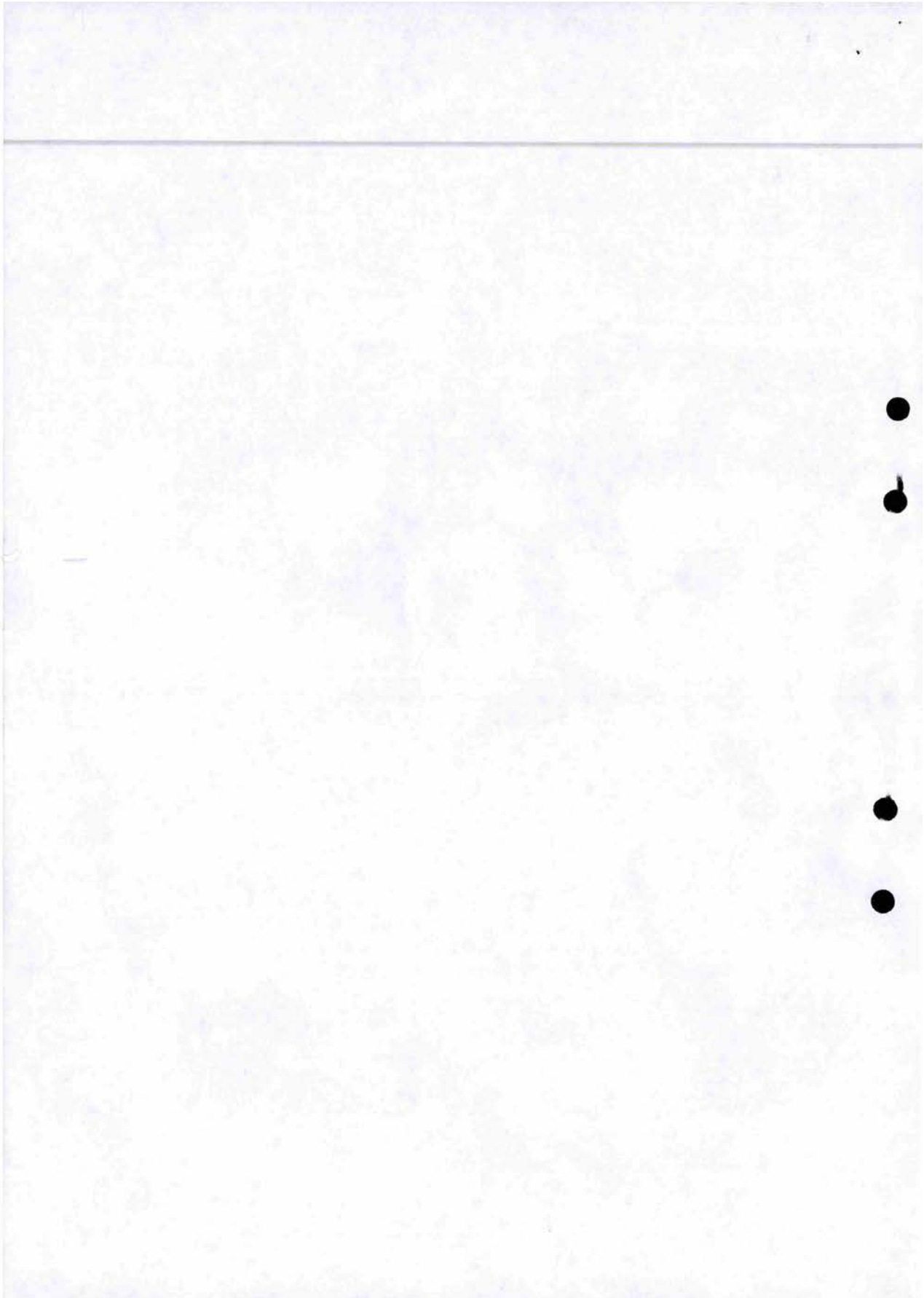
Noter:

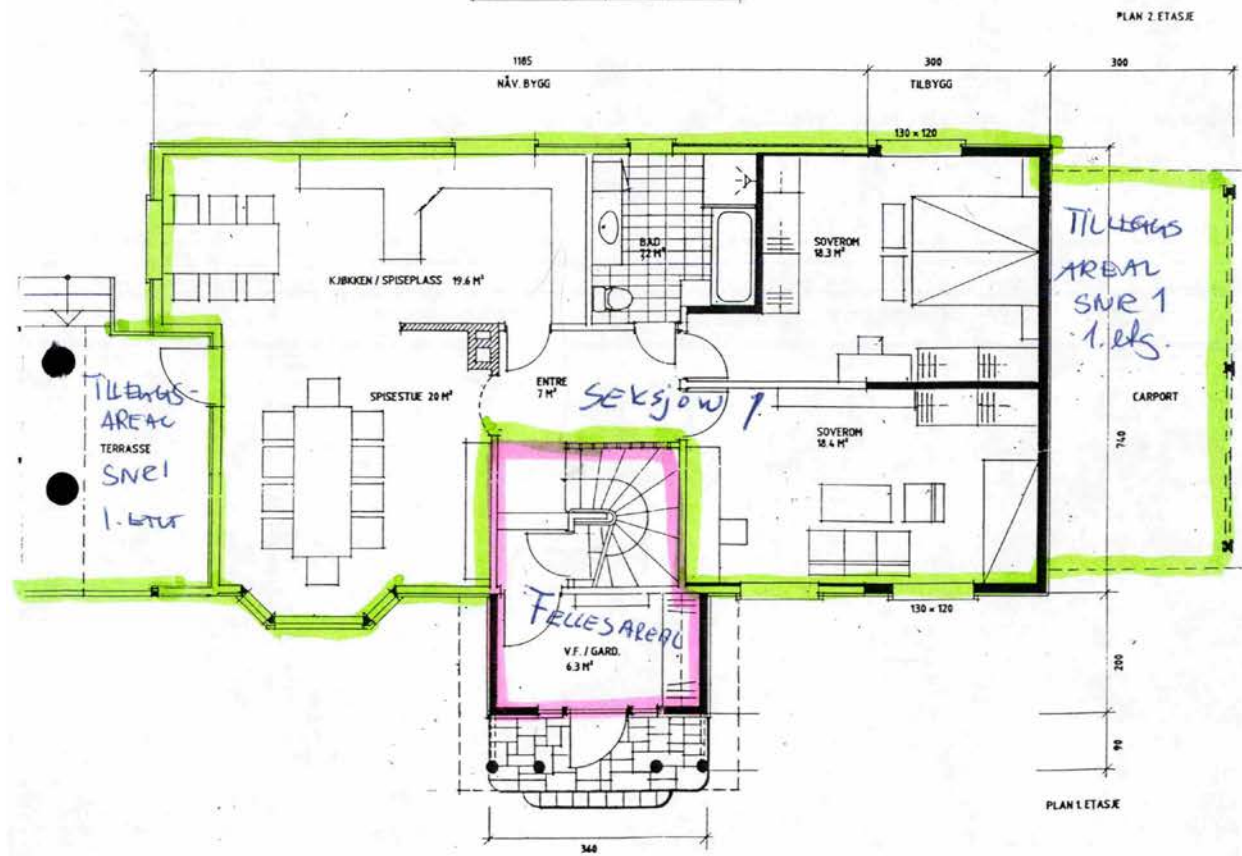
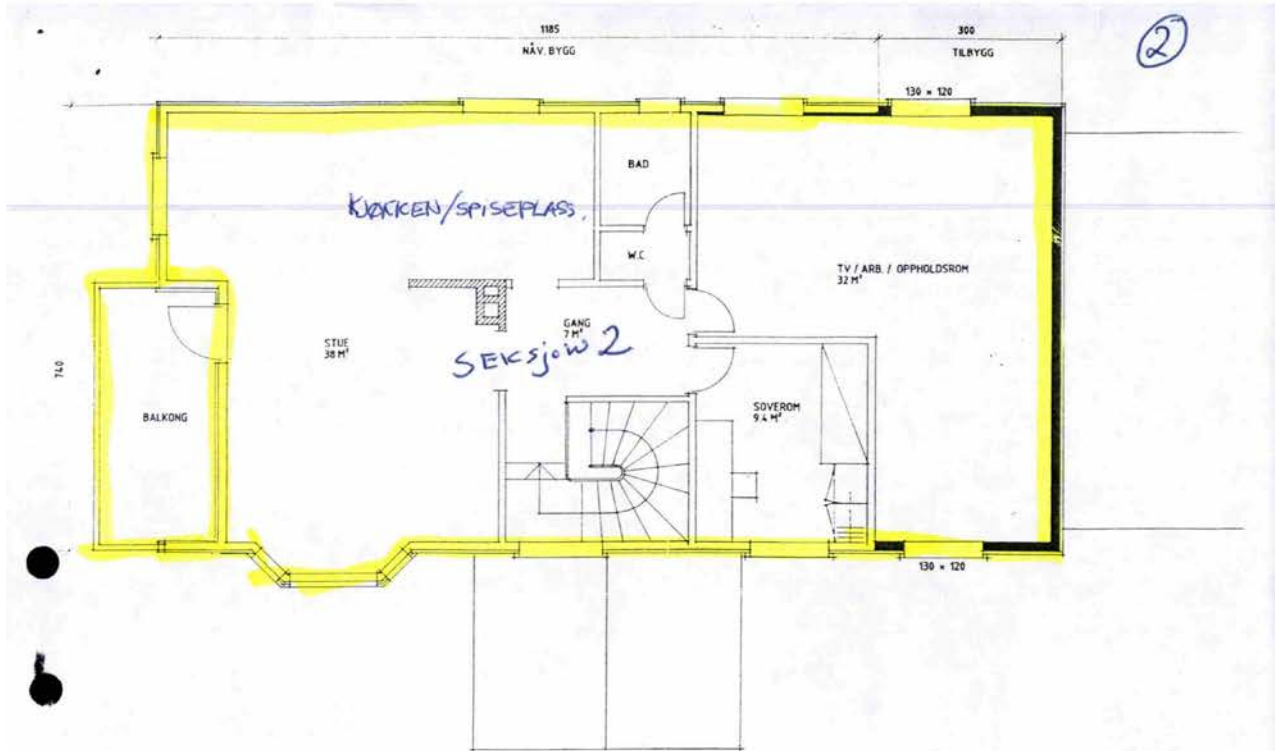
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterrett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
6/6-2002	May-Britt Høu







MAY-BRITT HOLE SANDAKERVEIEN 18 3736 SKIEN G.NR. 221 B.NR. 1048

TILBYGG/OMBYGGING 2-MANNSBOLIG BYA NÅV 83,3 + TILBYGG 29,4 = TOTALT 112,7 M²
 PLANER SNITT M = 1:100 DATO 13.03.98



Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/221/1048/0/2

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 27.4.2026



0 25 50 m

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

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/221/1048/0/2

Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000
Dato: 27.4.2026









0 25 50 m







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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse): Sandakerveien 18	Gnr.: 221	Bnr.: 1048	Gab nr.: 164597636-01
---	--------------	---------------	--------------------------

Arbeidets art: Tilbygg	Byggets art: Bolig	Søknadens dato: 30.06.98	Saksnr., dato: Ramme-2346.98., 14.08.98 Igang- 2420.98., 01.09.98
---------------------------	-----------------------	-----------------------------	---

Byggherrens navn: May Britt Hole	Adresse: Sandakerveien 18, 3736 Skien	Telefon:
-------------------------------------	--	----------

Anmelders navn: Ark. Roy Thorsen Dalene	Adresse: Storgt. 169, 3915 Porsgrunn	Telefon:
--	---	----------

Ansvarshavendes navn: Jørn H-Riis. (HRL AS)	Adresse: Strømdaljordet 8, 3727 Skien	Telefon:
--	--	----------

Midlertidig brukstillatelse, dato:	Avgiftspliktig areal gjelder vann og kloakk: 48 m2	Samlet areal:	Piper:
------------------------------------	---	---------------	--------

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

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

Hvor ildsted ikke er installert ved befaring for ferdigattest, må det på forhånd søkes om særskilt godkjenning, for installasjon ønskes utført for ovn, peis eller større reparasjon av pipe.

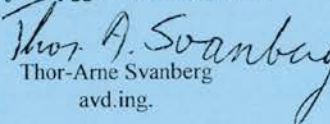
Jfr. Plan- og bygningslovens § 87 d, 93, 106 og BF kap. 49.

Søknad sendes til: Brann- og feiervesenet, Postboks 198, Sentrum, 3701 SKIEN

Seksjon byggesak har den 20.09.99 mottatt kontrollerklæring for utførelse fra ansvarlig kontrollerende foretak.

Vennlig hilsen

Seksjon Byggesak, den 08.10.99


Thor-Arne Svanberg
avd.ing.

Sendes:

byggherren anmelderen ansvarshavende brannsjefen bykassa

D. 14/61

F E R D I G A T T E S T

Hermed meddeles ferdigattest for nybygging av våningshus på gnr. 21
brnr. 1048 tilhørende Hallvard Evensen.

Arbeidet er utført overensstemmende med de i bygningsrådets møte den
2. mai 1961 godkjente tegninger.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Avlufting av entreer.
2. Avlufting over tak i bad og W.C.

Solum kommune, bygningsvesenet, den 5/12 1962

Ragnar Moen
bygn.sjef

Rolf Tellefsen



Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien

Telefon: 35581148

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	Gårdsnr.	221	Bruksnr.	1048	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Sandakervegen 18, 3736 SKIEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

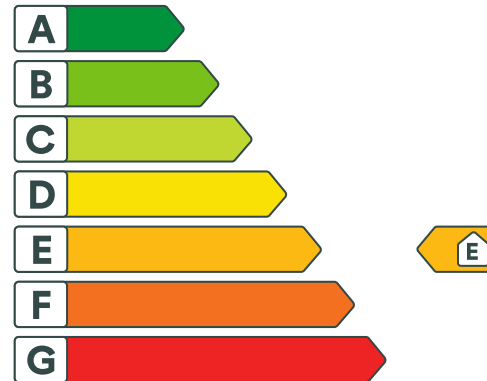
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007		
Navn	Kommuneplanens arealdel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.11.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf		
Delarealer	Delareal	661 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	661 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Bybåndet	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	661 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	



Adresse Sandakervegen 18, 3736 SKIEN	
Dato for energimerking 16.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296568
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 164597636
Gårdsnummer 221	Bruksnummer 1048
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 94,0 m²	Oppvarmet bruksareal 94,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
279,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
297,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år
30 226 kWh



Sandakervegen 18, 3736 SKIEN



Detaljering

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



Sandakervegen 18, 3736 SKIEN



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: 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 17: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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. Kjøøl - 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Sandakervegen 18 - Nabolaget Nenset/Sandaker - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nenset Linje M2, M2N, 601	6 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	20 min 1.8 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	6 min 2.8 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	6 min 3.4 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	7 min 3.5 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	8 min 4.3 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	6 min 2.3 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	10 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Tollnes	7 min
---------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

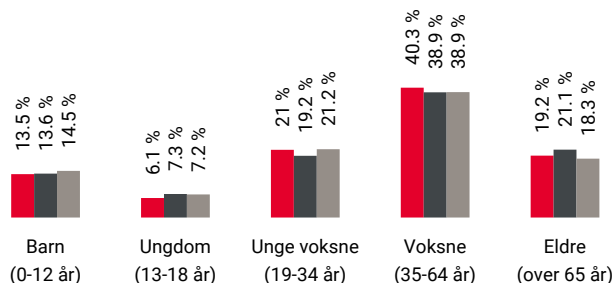
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nenset/Sandaker	1 317	612
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Troens Liv barnehage (0-5 år) 37 barn	16 min 1.3 km
Kongerød barnehage (0-5 år) 101 barn	24 min 1.9 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 111 barn	5 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Tollnes Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Tollnes PostNord	17 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



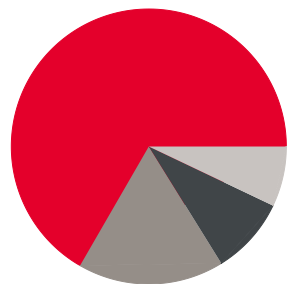
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

	Tollnes stadion Ballspill, fotball	4 min	0.3 km
	Pors stadion Fotball, sandvolleyball	19 min	1.7 km
	Just Padel Porsgrunn	5 min	
	Pro Gym Grenland	6 min	

Boligmasse

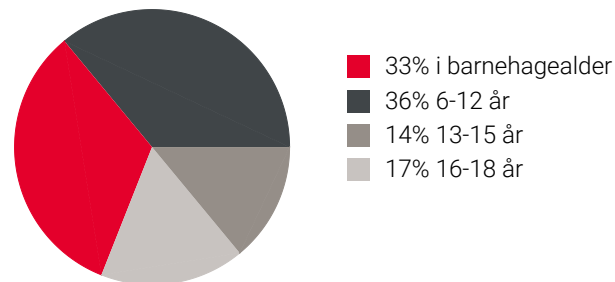


- 66% enebolig
- 9% rekkehus
- 17% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

	Pp-Senteret	7 min
	Apotek 1 GS	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

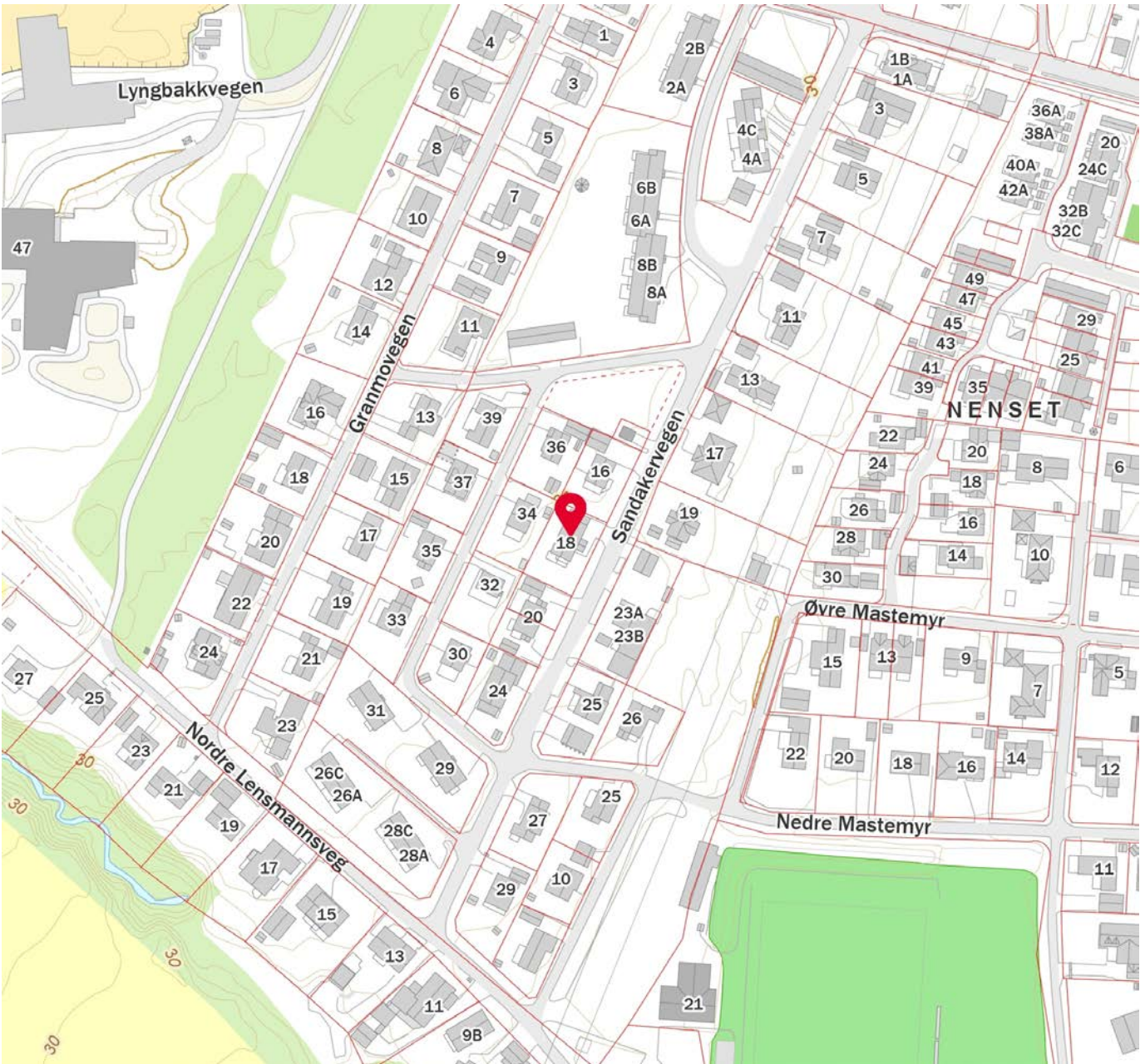
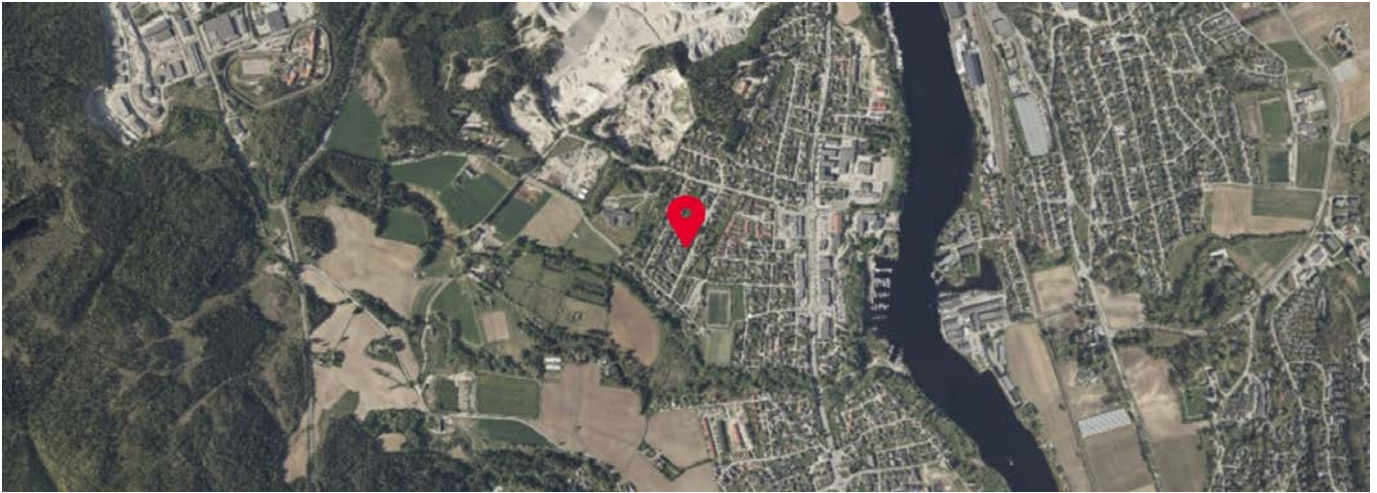


0% 43%

- Nenset/Sandaker
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandakervegen 18
3736 SKIENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan NilsenTelefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre