

Kleppvegen 46



Velkommen til

Kleppvegen 46



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Porsgrunn - Klepp / Hovenga

Fantastisk teglsteinsvilla i landlige omgivelser. Flott bassenghus med motstrømsbasseng. Utleidel og "kontordel" Gjennomgående høy standard, bl.a. vannbåren varme mm.

Prisantydning	16 000 000,-
Omkostninger	420 550,-
Totalpris	16 420 550,-
BRA-i	429 kvm
Totalt BRA	547 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2007

Megler	Morten Saubrekka
Telefon	902 03 147
E-post	m.saubrekka@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Klassisk murvilla beliggende rolig og tilbaketrukket. Perfekt beliggenhet hva gjelder kombinasjon av landlige omgivelser, og likevel sentralt nær Hovenga og kun 6-7 min. kjøring fra Porsgrunn sentrum.

- Boligen er på hele 474 kvm. bruksareal, og inneholder bl.a. utleiedel og kontordel. Begge med egen inngang.
- Flott bassenghus på 73 kvm. med motstrømsbasseng. Benyttes også som treningsrom i dag.
- Tomten er pent opparbeidet med fine steinlagte uteplasser rundt boligen. svært gode solforhold.
- God plass til oppføring av stor garasje hvis ønskelig.
- Inneholder bl.a. 5 soverom og 5 bad.

Arealer og innhold

BRA-i:	429 kvm
BRA-e:	118 kvm
Totalt BRA:	547 kvm

Beskrivelse

Enebolig med hybel
Kjeller:
BRA-i: 58 kvm.
BRA-e: 45 kvm.
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 207 kvm.
Total BRA: 207 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 164 kvm.
Total BRA: 164 kvm.

Bassenghus
1. etasje:
BRA-e: 73 kvm.
Total BRA: 73 kvm.

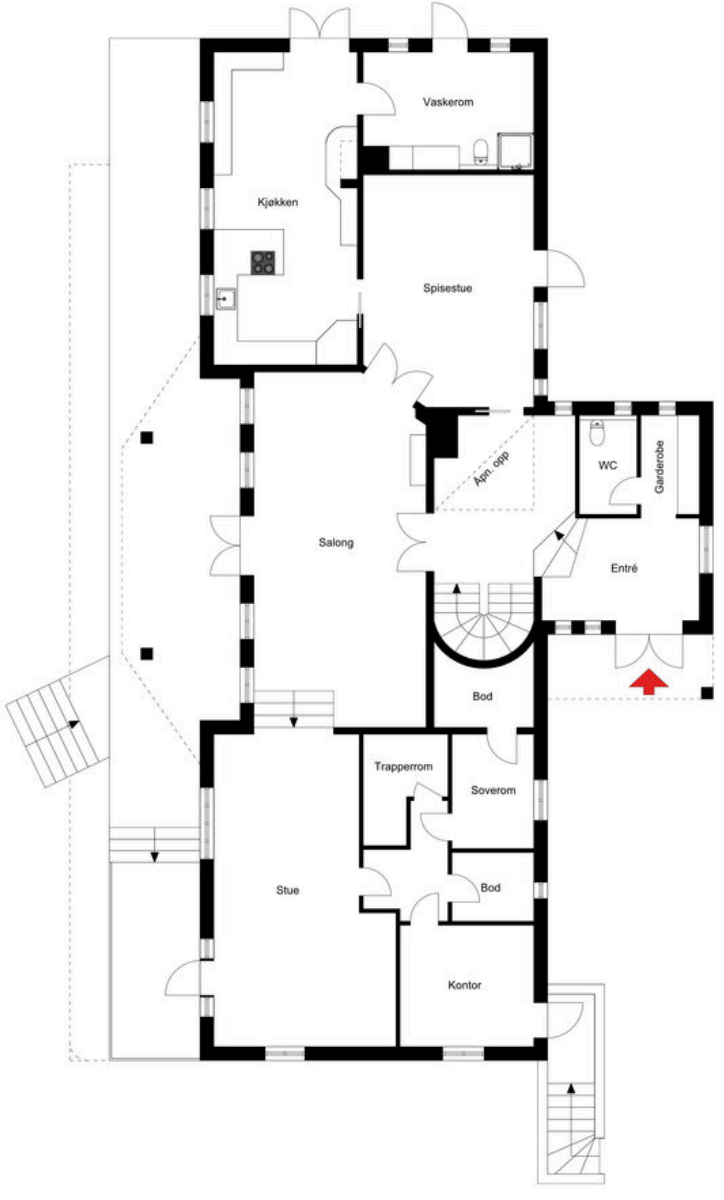
Innhold

1. etasje: Hall, garderoberom, toalettrom, trapperom, peisestue, dagligstue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, kontor, soverom og 2 boder
2. etasje: Trapperom, gang, stue, 5 soverom (1 ikke godkjent), garderoberom, lite bad, stort bad, 1 bod og 1 kott

U. etasje:
Hoveddel: 2 boder og teknisk rom.
Hybel: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bod, trapperom/bod og utvendig bod.

Bassenghus på 73 kvm.

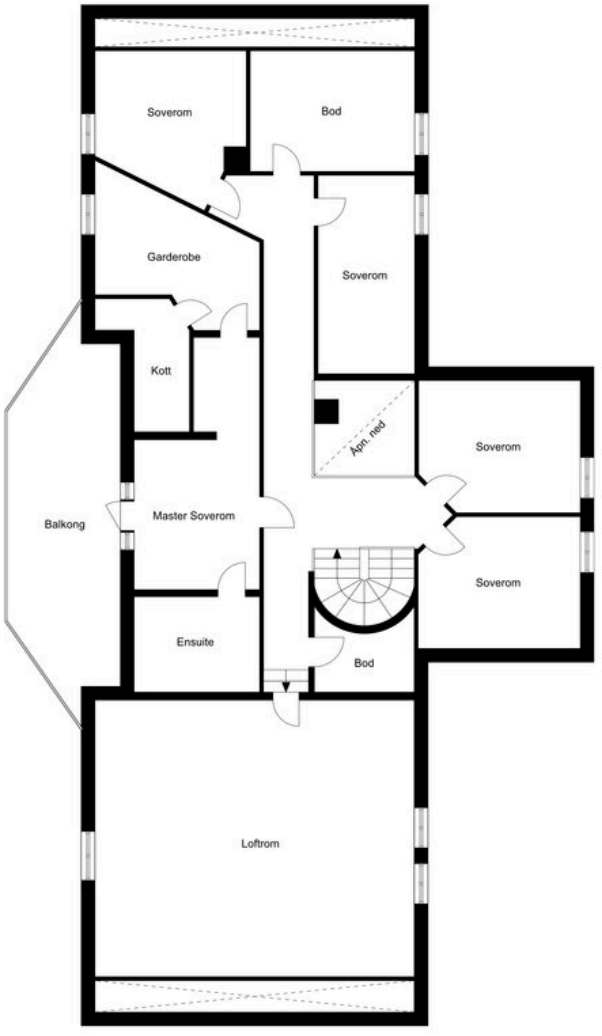
NORDVIK



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

1 etasje

Produced by DIAKRIT

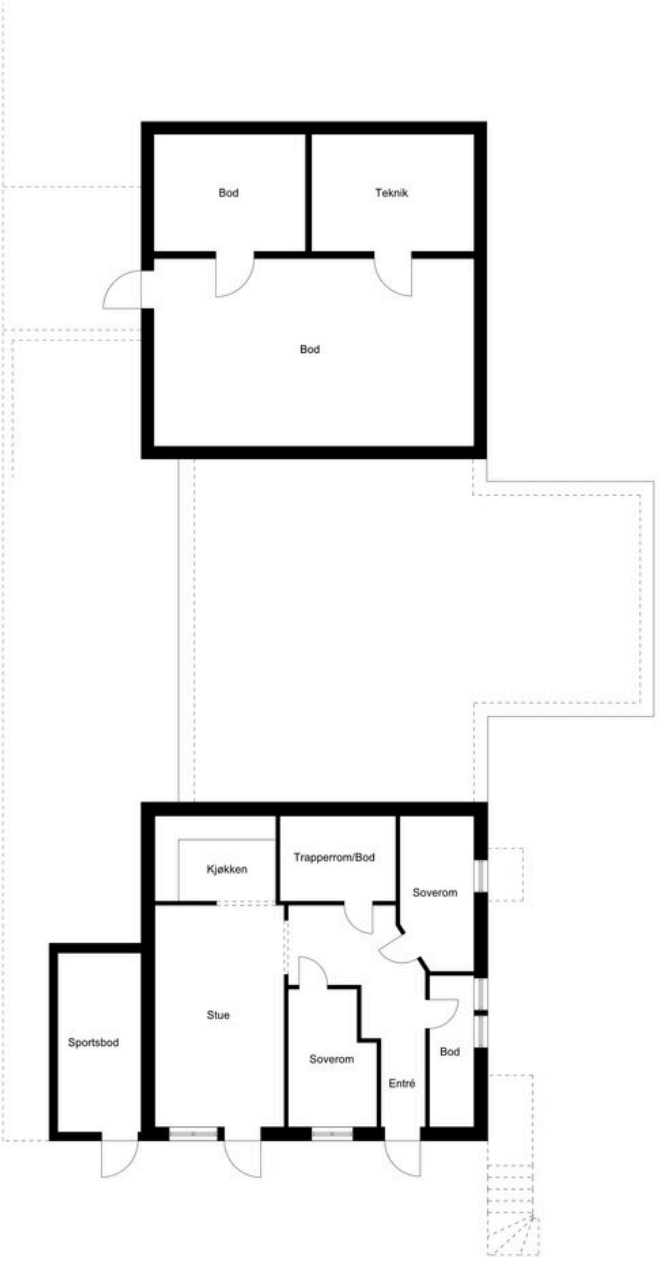


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

2 etasje

Produced by **DIAKRIT**

NORDVIK



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Kjellerplan

Produced by DIAKRIT










46
















JEAN M. AUEL
SLEEPERS
GOLIAT
JOHN GRISHAM
PARTNEREN
JON MICHELET
LOODTOLVISTEN












Metrisk Mål og vegt.
50Kg.
20Kg.
10Kg.
5Kg.
2Kg.
10 LITER
5L
Vasenol


Men are allowed to
cook and clean here
SMEG


Men are allowed to
cook and clean here
SMEG




NESTLÉ'S
MILK FOOD
Poudre au
Vasenol
pour bebes




FAMILY
RULES
BE THANKFUL
PRIVAT






HOME














Bless Our
HOME


FAMILY
makes a house a home




Kursbevis











































Informasjon

Kleppvegen 46

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0156/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Anniken Aaltvedt
Frode Aaltvedt

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke hus* (valgfritt))
412 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
413 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke hus))
433 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke hus))
---
16 913 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke hus))
16 933 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke hus))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 429 kvm
BRA-e: 118 kvm
Totalt BRA: 547 kvm

Beskrivelse:
Enebolig med hybel
Kjeller:
BRA-i: 58 kvm.
BRA-e: 45 kvm.
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 207 kvm.
Total BRA: 207 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 164 kvm.
Total BRA: 164 kvm.

Bassenghus
1. etasje:
BRA-e: 73 kvm.
Total BRA: 73 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer på verandaer i 1. og 2. etasje er ikke oppmålt pga. snø

Solforhold

Det er særdeles gode solforhold på denne eiendommen med flere vestvendte uteområder.

Innhold

1. etasje: Hall, garderoberom, toalettrom, trapperom, peisestue, dagligstue, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, kontor, soverom og 2 boder
2. etasje: Trapperom, gang, stue, 5 soverom, garderoberom, lite bad, stort bad, 1 bod og 1 kott

U. etasje:
Hoveddel: 2 boder og teknisk rom.
Hybel: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bod, trapperom/bod og utvendig bod.

Bassenghus på 73 kvm.

Standard

Velkommen til en eiendom av de sjeldne! Denne nydelige arkitekttegnede murvillaen, tegnet av arkitekt Henning Karlsen AS har et varmt og innbydende uttrykk. Det er lagt stor vekt på god kvalitet, tekniske løsninger med blant annet vannbåren varme, materialbruk og innredninger som skaper et godt helhetsinntrykk og samsvar mellom boligens utside og innside. Boligen er gjennomgående lys og innbydende, med store rom og lune soner både innendørs og utendørs.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn til stor hall som ønsker deg varmt velkommen. Her er det fliser med varme i gulv. Inngang til garderoberom og toalettrom. Herfra er det videre inngang til nydelige stuer og kjøkken med mer.

Stuen i boligens hovedetasje må oppleves! Denne nydelige stuen har store vindusflater og vidstrakt utsikt. Stuen er innredet med en dagligstue og peisestue, med videre inngang til hyggelig spisestue. Det er gode møbleringsalternativer med god plass til flere soner i denne etasjen. Det er plassbygde bokhyller med underskap mellom dagligstuen og peisestuen. I peisestuen er det pen innmurt peisovn som sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. Det er i tillegg til vannbåren gulvvarme i denne etasjen. I spisestuen er det god plass til langbord som innbyr til hyggelige sosiale lag. Det er adkomst til uteområde fra peisestuen, spisestuen og kjøkkenet.

Særdeles hyggelig kjøkken med spiseplass. Plassbygd kjøkkeninnredning i høy kvalitet, med blå profilerte fronter i heltre og benkeplate i stein. Det er rikelig med både oppbevaringsplass i underskap, skuffer, høyskap og vitrineskap. Det er også godt med arbeidsplass på store benkeplater. Dekorative fliser på vegg bak kokesonen. Det er god plass til langbord også på kjøkkenet. Utgang til

uteområdet via dobbel verandadør. Fra kjøkkenet er det inngang til praktisk vaskerom,

Det er seks gode soverom i denne flotte familieboligen, fordelt med ett i 1. etasje og fire i 2. etasje, i boligens hoveddel. Master bedroom ligger i boligens 2. etasje. De øvrige soverommene i boligen har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og skrivepult. Master bedroom er meget romslig, med adkomst til tilhørende baderom og walk-in-closet, fremstår dette som en egen avdeling. Soverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblering. Rikelig med oppbevaringsplass i walk-in-closet. Fra soverommet er det utgang til nydelig frokostbalkong, hvor man kan nyte morgenkaffen og utsikten.

Det ene soverommet i 2. etg. (mot nord) er disp.rom iht. originale byggetegninger, og er ikke bruksendret/omsøkt, og følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Baderom, bad/vaskerom og toalettrom
Baderommet tilhørende master bedroom har fliser gulv med varmekabler. Plassbygd innfliset innredning med overliggende steinplate og 2 frittstående servanter. Dekorativt overhengende speil og belysning. Romslig dusj med glassvegger og vegghengt dusjgarnityr. Frittstående badekar med løveføtter. Vegghengt wc. Baderom 2 har malt panel på vegger og fliser på gulv. Dusjkabinett, gulvstående servant og vegghengt wc. Innenfor kjøkkenet er det bad/vaskerom, med opplegg for vaskemaskin. Innredning med benkeplate og utslagsvask. Dusjkabinett og vegghengt wc. Fra vaskerommet er det egen utgang. Separat toalettrom med adkomst fra hall.

Det er for øvrig god oppbevaringsplass i garderoberom og boder.

I boligens underetasje er det etablert hybel som kan generere gode leieinntekter. Hybelen inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bod.

Nord på eiendommen er det oppført stort frittstående bassenghus med motstrømsbasseng. Flott uteplass mellom bolighus og bassenghus, med god plass til stor utegruppe.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i steinsatt gårdsplass. Montert el-billader med 25 amper

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Flislagt baderoms gulv i 2. etg (membran er ikke berørt) da det er flislagt oppå eksisterende gulv som var betong med epoksy (membran under betongen) montert nye dusjvegger etter flisleggingen.

- Det ble gjort en feil med luftingen av tak konstruksjonen når tilbygget ble satt opp slik at det ble vannskade/kondens dette ble utbedret umiddelbart av byggmester Frank Melby, jeg har ikke registrert noen feil i etterkant.

- Når vi lagde tilbygget i 2007 ble også den gamle dreneringen (gamle delen av huset) bytte/fornyet.

- Det er utført små elektriske arbeider, sånn som elbillader osv. Utført av Br. Johnsen Elektriske.

- Rørlegger Mester Kjell Vestby har lagt om avløp systemet i 2007 fra septikkum til pumpekum (felles med nabo) tilknytte offentlig kloakk og det ble i den forbindelse også separert ut overvann. Det er nylig skiftet pumpekum (egen) og lagt opp slik at dette er separat utført av Porsgrunn rør.

- I 2007 ble påbygget vestlig del av boligen(utført av fagfolk) hovedansvaret Bygg mester Frank Melby.

- Kontroll av LPG tank på 6,4 m3 og rørsystem installert ny gassbrenner i 2023-2024? utført av Gass og rørservice.

- Det ble observert skjeggkre i huset for 2-3 år siden ble utryddet av Pelias (ikke sett noe i etterkant). Maur på kryp loft på basseng huset utryddet av Pelias 5-6 år siden byttet noe isolasjon og støvsuget opp rester etter maur tue(ikke hat maur siden). Mus på kryp loft på basseng huset har prøvd å tette men det har forekommet mus i feller som står der fast. Ikke hat mus i huset dette er sjekket med feller (Ingen fangst så legge vi har bodd her).

- Boligen selges med utleiedel/leilighet/hybel, tilgang via branndør fra egen bolig.

- Det er tidligere utført arealoppmåling av boligen, målt av Arkitektkontoret Henning Karlsen.

- Det foreligger ferdig byggegodkjent garasje til eiendommen

- Nabo kleppvegen 42 og 44 (samme eier) har tinglyst rett til fiberkabel, vannledning samt stoppekran på eiendommen kleppvegen 46. Kleppvegen 46 har tinglyst rett til kloakk, overvann samt pumpekum (strøm til denne) på eiendommen kleppvegen 42.

- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Takstforum Telemark AS v/ Jørn T. Hansen

Byggemåte

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

Del av bolig er fra 1959. Tilbygd større deler og oppgraderinger på eldre del i 2007. Bassenghus fra ca 2010. Innredning i hybelleilighet 2014. Teknisk rom i kjeller til hovedsikringsskap, ventilasjon, vannbåren varme og vanninntak. Plass til garasje er godkjent i kommunen på siden av boligen. VVS med pumpekum og tilkobling til offentlig anlegg. Bygd på fjell i nyere del og leire i grunn på eldre del. Drenering fra 2007. Belegningsstein på terrasser med overbygd del. Tett terrasse i 2. etasje er bygd opp i stål. Smijerns rekkverk på verandaer. Støpte blokker og støpt vegg i forstøtningsmurer. Fasader er forblendet med teglstein. Vinduer og dører fra 2007 med utvendige beslag. Beslåtte vindskier. Glasert takstein. Plastbelagt stål i takrenner og beslag. 6,4 m3 gasstank med fordelings skap med uttak til gassgrill, peis og oppvarming av vannbåren varme. Uttak til gass på kjøkken. Innvendige gulv med parkett i elementer på kjøkken og parkett med ekstra tykt slipe lag i 1 og

2 etasje. Furugulv på soverom i 2. etasje og flislagte bad. Profilerte helte dører på kjøkken med kjølehjørne. Innkledde
skap med panel på kjøkken.

Utvendig
Taktekkingen er av glasert tegltakstein fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket må kontrolleres hver vår for løse takstein i kilrenner. Takrenner, nedløp og beslag i stål fra 2007. Beslåtte vindskier. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Forblendet med teglstein fra 1959 og 2007 i tilbygd del. Malte pussede vegger i underetasje til hybel. Isolasjon fra byggeår i eldre del. Dobbel teglsteinsmur. 15 cm isolasjon i vegger fra 2007. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kun inspeksjonsmulighet i kott. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendige beslag på vinduer. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utvendig beslag på terrassedører. Tett terrasse i 2. etasje med avrenning i sluk og dryppkant. Terrasse var snødekt Terrasse utenfor stue i 1 etasje er delvis overbygd. Belegningsstein på veranda. Terrasse var snødekt. Trapper til hage og støpt trapp til kjeller med sluk.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater i 1. og 2. etasje er i god stand. Hybel med laminat på gulv, malte mdf-plater på vegger og takess/malt støpt tak innvendig. Etasjeskiller er av betongdekke. Trebjelkelag i 2. etasje. Gulv er tilnærmet rette. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og elementpipe. Dobbel elementpipe med røykrør fra gasspeis og røykrør fra vedovn. Eldre mursteinspipe er ikke bruk. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det ble ikke registrert unormal fukt i utforet vegg. Boligen har lakkert tretrapp med malt vanger og smijernsrekkverk. Innvendig har boligen malte heltre fyllingsdører. Enkelt malte fyllingsdører. Malte profilerte dører i hybel og til enkelte soverom Teknisk rom i kjeller. Opplæring i teknisk rom blir gitt aktuell kjøper.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom /bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Hybelleilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Hybelleilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Hybelleilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2 Etasje > Lite Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2 Etasje > Stort Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2 Etasje > Stort Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > 2 Etasje > Lite Bad > Overflater Gulv
- Kjøkken > Hybelleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gang: Oppheng x2, vegghylle til jakker, liten lampe i krok og gardinstang
- Spisestue: To taklamper
- Kjøkken: Taklampe
- Tv stue: Taklampe og gardinstenger
- Hovedsoverom: Taklampe
- Tørketrommel og vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i 1.etasje
- Vannbåren varme i hybel
- Vannbåren gulvvarme på vaskerom/bad
- Elektriske varmekabler på lite bad, stort bad og bad/vaskerom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 41.496 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 71 280,-pr. 2025

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

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 17.149,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 1850 - pr mnd.
- LPG gass fra kr 20.000 til kr 40.000 - pr år.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 744 081,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 976 324,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Frende

Polisenr: 1121622

TV/Internett/Bredbånd

Knyttet til Viken Fiber Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 681 kvm (Eiertomt)
Nydelig eiendom beliggende i rolige og landlige omgivelser, i enden av Hovenga i Porsgrunn. Det er fantastiske sol- og utsiktsforhold fra denne eiendommen. Her kan man nyte vakker utsikt over gårdslandskap mot vest fra både stuen, uteplasser og balkong. Tomten er særdeles pent og parkmessig opparbeidet med uteplasser, plenområder og er rikt beplantet med prydbusker, blomsterbed og frukttrær. Hageområdet mot vest har god plass til aktiviteter, trampoline m.m. Det er store, gjennomgående steinsatte terrasseområder mot syd og vest med flere loungesoner hvor man kan flytte seg med solen fra tidlig morgen til sen kveld. Bassenghus med motstrømsbasseng. Steinsatt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Dette er en sjelden mulighet!

Adkomst

Fra Porsgrunn sentrum kjører man mot Hovenga. I rundkjøringene ved Hovengasenteret tar man første avkjørsel i begge rundkjøringer, og følger vegen videre inn på Augestadvegen. Følg vegen i ca. 1,8 km., ta deretter inn til høyre, på Kleppvegen. Eiendommen ligger etter hvert på venstre hånd. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne eiendommen har en landlig beliggenhet på Klepp, rett i utkanten av Hovenga. Dette er et stille og rolig boligområde, med spredt boligbebyggelse. Meget barnevennlige omgivelser med kort vei til marka rett på utsiden av døren. Det er kort avstand til Hovenga hvor du finner butikksenter. Det er også kort veil til barnehager, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, Universitetet i Porsgrunn og Porsgrunn sentrum.

Det er flotte turområder i nærområdet med blant annet populære Jarseng med sitt flotte skianlegg på vinteren. Det er også kort vei til Osebro-strøket med restauranter og Porsgrunn sentrum.

Skoler og barnehager

Barnehager
Spire & Gro Liane barnehage 1.1 km
Borgeenga barnehage 2 km
Hovenga barnehage 2.4 km

Skoler
Borge barneskole (1-7 kl.) 1.3 km (skolekrets)
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 3.9 km (skolekrets)
Telemark Toppidrett ungdomsskole 5.6 km
Porsgrunn videregående skole Skole 5.2 km
Porsgrunn videregående skole 5.7 km
Universitet/Høyskole på Kjølnes 5,7 km.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging, datert 12.12.2013.
Det foreligger ferdigattest for bassenghus, datert 04.10.2013.
Det foreligger tillatelse til bruksendring fra bod til boligrom i underetasje, datert 09.10.2024.

Det ene soverommet i 2. etg. (mot nord) er disp.rom iht. originale byggetegninger, og er ikke bruksendret/omsøkt, og følgelig ikke godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er

avsatt til hensyn landskap og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 13.06.2019.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Bestemmelse om vannledning
Tinglyst 28.11.1959 - Dokumentnr: 402686
I 1959 ble det inngått avtale om vannledning som gjelder for eiere og senere eiere/brukere av eiendommen gnr/bnr 83/15. Denne rettigheten inneholder diverse bestemmelser vedr ansvar og kostnader vedr vannledningen.

Bestemmelse om bebyggelse
Tinglyst 13.03.2006 - Dokumentnr: 4399
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:383 Bnr:1
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
I forbindelse med utvidelse av boligen ble det erklært at eier ikke kunne bygge nærmere felles grense enn det som følger av plan- og bygningsloven. Den til enhver tid eier må også være innforstått med at pålegg om brannteknisk sikring må aksepteres, og at kostnader i forbindelse med dette må bekostes av eier, hvis det skulle være ønskelig å bygge noe på tomten som er i mindre avstand enn som ovennevnte.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 383/1 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 160 000,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 128,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 224 328,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Kleppvegen 46

Kleppvegen 46

Nabolaget Liane - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Borge skole (1-7 kl.) 314 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 343 elever, 19 klasser	8 min 3.9 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 90 elever, 6 klasser	10 min 5.6 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 28 klasser	12 min 7.6 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	9 min 5.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 5.7 km

Offentlig transport

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	4 min 2.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

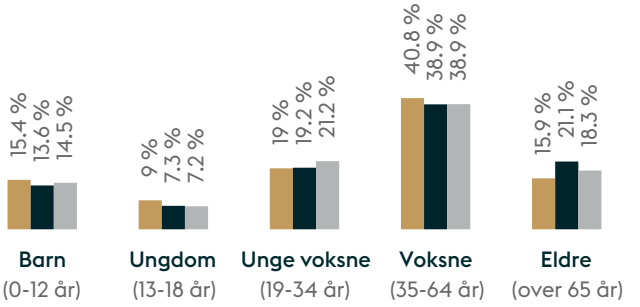
Barnehager

Spire & Gro Liane barnehage (1... 56 barn	16 min 1.1 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 100 barn	26 min 2 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Meny Hovenga	4 min
Rema 1000 Hovenga	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liane	1 286	557
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Borge skole	17 min
Bratsbergvegen ballplass	6 min
SATS Express Porsgrunn	7 min
SKY Fitness Porsgrunn	7 min

«Mange venner, hyggelige mennesker. Ja jeg elsker dette stedet!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 383, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 547 m² BRA-i: 429 m²



Befaringsdato: 17.01.2025 **Rapportdato:** 12.02.2025 **Oppdragsnr.:** 19188-1543 **Referansenummer:** DG5611

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn T. Hansen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig

Jørn T. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jorn@takstforum-telemark.no
911 65 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av bolig fra 1959. Tilbygd større deler og oppgraderinger på eldre del i 2007. Bassenghus fra ca 2010.
Innredning i hybelleilighet 2014.
Teknisk rom i kjeller til hovedsikringsskap, ventilasjon, vannbåren varme og vanninntak.
Plass til garasje er godkjent i kommunen på siden av boligen.
Vvs med pumpe kum og tilkobling til offentlig anlegg.
Bygd på fjell i nyere del og leire i grunn på eldre del.
Drenering fra 2007.
Belegningsstein på terrasser med overbygd del. Tett terrasse i 2 etasje er bygd opp i stål. Smijerns rekkverk på verandaer.
Støpte blokker og støpt vegg i forstøtningsmurer.
Fasader er forblendet med teglstein.
Vinduer og dører fra 2007 med utvendige beslag.
Beslåtte vindskier.
Glasert takstein. Plastbelagt stål i takrenner og beslag.
6,4 m3 gasstank med fordelings skap med uttak til gassgrill, peis og oppvarming av vannbåren varme. Uttak til gass på kjøkken.
Innvendige gulv med parkett i elementer på kjøkken og parkett med ekstra tykt slipe lag i 1 og 2 etasje.
Furugulv op soverom i 2 etasje og flislagte bad.
Profilerte helte dører på kjøkken med kjølehjørne. Innkledde skap med panel på kjøkken.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert tegltakstein fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket må kontrolleres hver vår for løse takstein i kilrenner.
Takrenner, nedløp og beslag i stål fra 2007.
Beslåtte vindskier.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Forblendet med teglstein fra 1959 og 2007 i tilbygd del.
Malte pussede vegger i underetasje til hybel.
Isolasjon fra byggeår i eldre del. Dobbel teglsteinsmur.
15 cm isolasjon i vegger fra 2007.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kun inseksjonsmulighet i kott.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendige beslag på vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utvendig beslag på terrassedører.
Tett terrasse i 2 etasje med avrenning i sluk og dryppkant. Terrasse var snødekt

Terrasse utenfor stue i 1 etasje er delvis overbygd. Belegningsstein på veranda. Terrasse var snødekt.
Trapper til hage og støpt trapp til kjeller med sluk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater i 1 og 2 etasje er i god stand.

Hybel med laminat på gulv, malte mdf plater på vegger og takess/malt støpt tak innvendig.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Trebjelkelag i 2 etasje.
Gulv er tilnærmet rette.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og elementpipe. Dobbel elementpipe med røykrør fra gasspeis og røykrør fra vedovn.
Eldre mursteinspipe er ikke bruk.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nord.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det ble ikke registrert unormal fukt i utforet vegg.
Boligen har lakkert tretrapp med malt vanger og smijernsrekkverk.
Innvendig har boligen malte heltre fyllingsdører. Enkelt malte fyllingsdører.
Malte profilerte dører i hybel og til enkelte soverom
Teknisk rom i kjeller.
Opplæring i tek rom blir gitt aktuell kjøper.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt bad med wc, innredning med vask og dusjhjørne med skyvedør.
15 mm fall til sluk.
Skader i flis i dusjhjørne.
Elektrisk avtrekk på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

Vaskerom /bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har panel og sokkelflis. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10. Flislagt oppkant på dør mot kjøkken. Eikelist på terrassedør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har benkeplate med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Høye gulvlister og vanskelig måling.
Ingen unormal fukt ble målt med fuktindikator.

Lite Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har panel og sokkelflis. Taket er malt.

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til motfall fra dør på 5mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

Stort Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Oppkant på dør med eikelist.
Gulv er flatt mot sluk ved badekar. 5mm motfall fra dør til dusjnisje og 5 mm fall til sluk i dusjnisje.
Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig duk/mansjett i sluk under klemring.
Rommet har flislagt innredning med steinplate med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skap på soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluk er ikke rengjort og ikke besiktiget.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vf.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølehjørne og stor komfyr.
Skap er kledd inn med malt panel.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og malt panel på vegger. Malt tak.
Toalett og vask.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2007. Det er besiktiget i rør skap/tek. rom med sluk i gulv.

Det er avløpsrør av plast fra 2007. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er av annen type. Installert i teknisk rom i kjeller.
Det er installert gassinstallasjoner. Gass peis og uttak til gass på kjøkken.
Gasstank i hage var dekt av snø på befaring og ikke besiktiget.
Vannbåren varme i 1 etasje og i hybel.
160 amp inntaksledning. Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.
Kurser i sikringsskap i hybel er ikke merket.
Røykvarsler og brannslukknings apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og noe leire.
Dreneringen er fra 2007.
Snødekt langs grunnmur befarings dagen.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.
Svakt skrånende terreng og opparbeidede uterearealer.
Utvendig sluk på overside av byggning.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

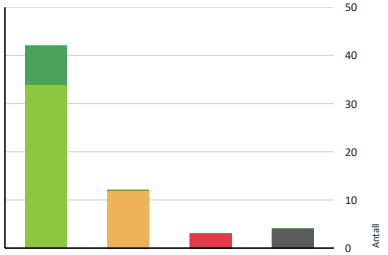
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje i underetasje er bygd om til hybel.
2 boder i kjeler er ikke bygd.

Sammendrag av boligens tilstand

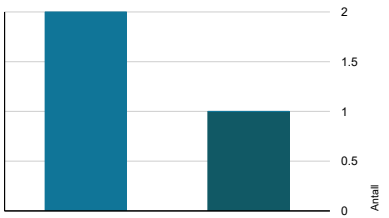
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten.

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom".
Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.
Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.
Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak.

I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Mvh Jørn T Hansen

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Lite Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Hybelleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom /bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hybelleilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hybelleilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hybelleilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Lite Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Stort Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Stort Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert tegltakstein fra 2007. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket må kontrolleres hver vår for løse takstein i kilrenner.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål fra 2007.
Beslåtte vindskier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Forblendet med teglstein fra 1959 og 2007 i tilbygd del.
Malte pussede vegger i underetasje til hybel.
Isolasjon fra byggeår i eldre del. Dobbel teglsteinsmur.
15 cm isolasjon i vegger fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mindre riss i fuger i murvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Riss bør følges med på om de er under utvikling.



Fasader i teglstein.



Mindre riss i murvegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Kun inseksjonsmulighet i kott.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Istapper i bunn av en kilrenne kan indikere mangelfull lufting og bør undersøkes nærmere.

Kun besikiget fra små kott som har fuktskjoder og noe svertesopp.
18 vektprosent ble målt i fuktskolder i kott.

17 vektprosent eller lavere gir ikke fare for skader eller muggdannelser. Men i en eldre konstruksjonen bør denne vektprosenten være 11 eller lavere, og høyere vektprosent tilsier fukttilskudd, feks fra grunn.
I trevirke (Gran) er 26 vektprosent vått trevirke og 17 vektprosent eller lavere tilsier ikke fuktig trevirke.

Uteluftas vanndampinnhold varierer med årstida og geografisk beliggenhet. RF i utelufta er vanligvis lavest om våren og høyest om høsten og vinteren. I en krypkjeller eller luftet loft vil det dermed være normalt å måle høyere vektprosent fukt i trevirke om vinteren enn om sommeren.
Merk: Ved eventuelt etablering/utbedring av lufting og isolasjon, senkes temperaturen i loftsrommet. Det kan føre til høyere relativfuktighet og kondensering på overflater med følgende fuktskader og muggvekster. Endring av klimaet i rommet må vurderes nøye og ved eventuelle tiltak må rommet holdes med oppsyn for vurdering av virkningen og mulig ytterligere tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Andre tiltak:
Fuktskjolder og svertesopp på bordtak bør følges med på om dette er under utvikling.



Fuktmåling med piggelektroder.



Istapper i bunn av kilrenne.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendige beslag på vinduer.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utvendig beslag på terrassedører.



Malt inngangsdør.



Dør til hybel.



Kjellerdør tek. rom.

Tilstandsrapport



Terrassedør.

TG RJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tett terrasse i 2 etasje med avrenning i sluk og dryppkant. Terrasse var snødekt

Terrasse utenfor stue i 1 etasje er delvis overbygd. Belegningsstein på veranda. Terrasse var snødekt.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Oppbygging og lufting av terrasse er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
Innhent dokumentasjon på oppbygging av terrasse om mulig.



Terrasse i 2 etasje.



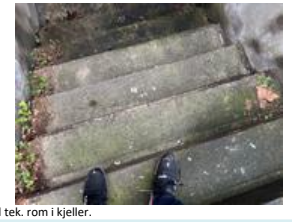
Terrasse utenfor stue.

TG RJ Utvendige trapper

Trapper til hage og støpt trapp til kjeller med sluk.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Støpt trapp til kjeller er i bra stand.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Trapp til tek. rom i kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater i 1 og 2 etasje er i god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.
Sprekk i vegg i hall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Utbedringer bør regnes med.



Sprekk i vegg i hall.

TG 2 Overflater - 2

Hybel med laminat på gulv, malte mdf plater på vegger og takess/malt støpt tak innvendig.

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Skruemerker i vegger.
Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Oppgraderinger etter eget behov.



Skruehull i vegger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Trebjelkelag i 2 etasje.
Gulv er tilnærmet rette.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og elementpipe. Dobbel elementpipe med røykrør fra gasspeis og røykrør fra vedovn.
Eldre mursteinspipe er ikke bruk.



Vedovn.



Gasspeis.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nord.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Det ble ikke registrert unormal fukt i utforet vegg.



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med malt vanger og smijernsrekkverk.

Tilstandsrapport



Trapp til 2 etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte heltre fyllingsdører. Enkelt malte fyllingsdører.
Malte profilerte dører i hybel og til enkelte soverom



Malte fyllingsdører.



Malte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Teknisk rom i kjeller.
Opplæring i tek rom blir gitt aktuell kjøper.



Tek. rom.



Tek. rom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt bad med wc, innredning med vask og dusjhjørne med skyvedør.
15 mm fall til sluk.
Skader i flis i dusjhjørne.
Elektrisk avtrekk på vegg.

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

Eldre bad med skjult membran under flis, har fuktsikring som ikke er mulig og kontrollere, og tilstand er derfor ukjent. Samt var oppbygging av våtrom 1997 eller før ikke, iht dagens oppbygging med fuktsjikte og fall til sluk m.m. Våtrom etablert før 1997 er derfor ikke utført for dagens bruk med følgende risiko for vannskade.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG er satt på grunnlag av at våtrom ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:
Vannpåkjenningene på vegger og golv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan badet brukes. Det er også stor forskjell på vannpåkjenningene der det er dusjkabinett i forhold til der det dusjes direkte mot vegger og golv. Generelt har påkjenningene økt de siste tiårene på grunn av dusjing direkte på golv og vegger og hyppigere og mer langvarig dusjing, Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på golv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre bad.



Skader i fliser i dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

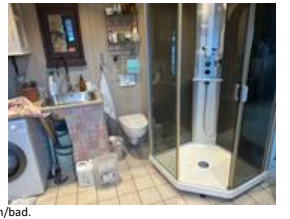


Hulltaging og fuktmåling i vegg.

1 ETASJE > VASKEROM /BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.



Vaskerom/bad.

1 ETASJE > VASKEROM /BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og sokkelflis. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM /BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10. Flislagt oppkant på dør mot kjøkken. Eikelist på terrassedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Flislagt oppkant under dør mot kjøkken.

1 ETASJE > VASKEROM /BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk under dusjkabinett.

1 ETASJE > VASKEROM /BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har benkeplate med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > VASKEROM /BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.



Balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM /BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Høye gulvlister og vanskelig måling.
Ingen unormal fukt ble målt med fuktindikator.



Fuktmåling med fuktindikator.

HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.



Bad/vaskerom.

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bad/vaskerom.

HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Manglende skinne under våtromsplater i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Skinne under våtromsplater må monteres for å lukke avviket.



Manglende skinne under baderomsplater.

HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluk er ikke rengjort og ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Sluk bør rengjøres.



Sluk bør rengjøres.

HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Ingen slisse til innebygd sisterne for synliggjøring av lekkasjevann.

HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

HYBELLEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vf.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

2 ETASJE > LITE BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.



Lite bad 2 etasje.

2 ETASJE > LITE BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og sokkelflis. Taket er malt.

2 ETASJE > LITE BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til motfall fra dør på 5mm.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Motfall fra dør.

2 ETASJE > LITE BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk under dusjkabinett.

2 ETASJE > LITE BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Ingen synlig slisse i vegg under wc fra innebygd sisterne.

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

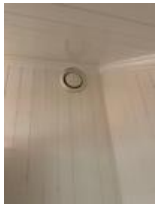
Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

2 ETASJE > LITE BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Balansert ventilasjon.

2 ETASJE > LITE BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.

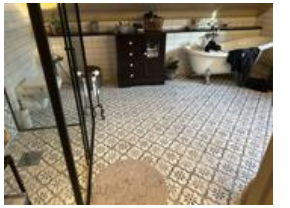


Hulltaging og fuktmåling i vegg.

2 ETASJE > STORT BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.



Bad 2 etasje.

2 ETASJE > STORT BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > STORT BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Oppkant på dør med eikelist.
Gulv er flatt mot sluk ved badekar. 5mm motfall fra dør til dusjnisje og 5 mm fall til sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å lage fall på gulv mot sluk.



Lite fall til sluk.

2 ETASJE > STORT BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig duk/mansjett i sluk under klemring.

Tilstandsrapport



Sluk ved badekar.



Sluk i dusj.

2 ETASJE > STORT BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har flislagt innredning med steinplate med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Ingen synlig slisse i vegg under wc fra innebygd sisterne.

2 ETASJE > STORT BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.



Balansert ventilasjon.

2 ETASJE > STORT BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skap på soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen fukt ble registrert.



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølehjørne og stor komfyr.
Skap er kledd inn med malt panel.



Kjøkken.

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk over ovn.

HYBELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Vegg over vask og innredning med betydelige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Oppgradering og utskifting av komponenter med fuktskader må regnes med.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskader på vegg.



Fuktskader i innredning.

HYBELLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk over ovn.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med flis på gulv og malt panel på vegger. Malt tak.
Toalett og vask.
Balansert ventilasjon.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2007. Det er besiktiget i rør skap/tek. rom med sluk i gulv.



Tek. rom i kjeller.



Plast vannrør.



Plast vannrør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2007. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget



Plast avløpsrør i tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Ventilasjons anlegg i tek. rom i kjeller.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er av annen type. Installert i teknisk rom i kjeller.



vvtank på 300 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Det er installert gassinstallasjoner. Gass peis og uttak til gass på kjøkken. Gasstank i hage var dekt av snø på befaring og ikke besiktiget.

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i 1 etasje og i hybel.



Røropplegg til vannbåren varme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

160 amp inntaksledning. Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.
Kurser i sikringsskap i hybel er ikke merket.

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukknings apparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Nye brannslukningsapparater

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og noe leire.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.
Snødekt langs grunnmur befarings dagen.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Forstøttningsmurer i hage var snødekt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



Snødekt tomt befaringsdagen.



Støpt forstøtnings mur.

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende terreng og opparbeidede utearealer.
Utvendig sluk på overside av byggning.



Utvendig sluk.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Bassenghus.



Anvendelse

Byggeår 2013

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bassenghus er bygd med støpte vegger i bakkant som isolert utvendig. Fronter i bindingsverk.
Dører og vinduer i aleminium.
Stående kledning og glasert takstein.
Bassengrom er kledd innvendig med Litex. Betong gulv og støpt basseng med bassengduk.
Utført av palhen . Teknisk anlegg i kjeller.
Duk i basseng som var tomt befaringsdagen.
Kebony gulv i elementer ligger løst over støpt gulv med vannbåren varme fra teknisk rom.
Avfukteranlegg med energigjenvinning.

Kondens i 2 hjørner i bassengrom.
Spor etter mus på loft.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

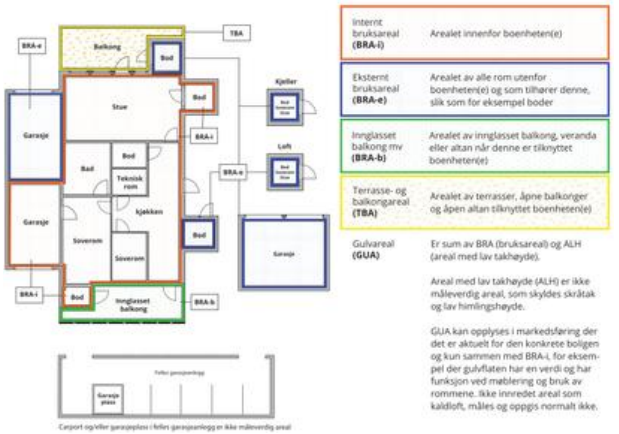
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	207			207	
2 Etasje	164			164	
Kjeller		45		45	
Hybelleilighet	58			58	
SUM	**429**	**45**			
SUM BRA	**474**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall, Garderoberom, Toalettrom, Trapperom, Stue, Spisestue, Bod, Stue 2, Gang, Trapperom 2, Kontor, Bad, Kontor 2, Bod 2, Kjøkken, Vaskerom /bad		
2 Etasje	Trapperom, Gang, Bod, Stue, Soverom, Lite Bad, Walk-in closet, Soverom 2, Soverom 3, Stort Bad		
Kjeller		Bod, Teknisk rom	
Hybelleilighet	Vindfang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bod		

Kommentar

Kjeller tek.38m2 og utvendig bod 7m2.
Arealer på verandaer i 1 og 2 etasje er ikke oppmålt pga snø.
Arealer er oppmålt av arkitektfirma Henning Karlsen as med 3D skanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Garasje i underetasje er bygd om til hybel.
2 boder i kjeler er ikke bygd.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på soverom i hybel står for høyt opp på vegg.
Rømningsvinduer.
Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m (§ 7-27 fig. 13). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,5 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

Bassenghus.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		73		73	
SUM		**73**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bassengrom m motstrømsanlegg.	

Kommentar

Bassenghus er på 73m2 .
0g basseng er på 30m2.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Bassenghus.	73	0

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.1.2025	Jørn T. Hansen	Takstingeniør
	Frode Aaltvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4001 PORSGRUNN	383	15		0	1765.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kleppvegen 46

Hjemmelshaver
Aaltvedt Anniken, Aaltvedt Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert landlig boligområde .

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett med egen pumpekum via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold
Vannledning og stoppekran på tomt som fører til naboer.

Siste hjemmelsovergang

År	**Type**
2006	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	16.01.2025		Fremvist		Nei
Arealer fra Henning Karsen as	27.01.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	05.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.02.2025	
2	06.03.2025	
3	06.03.2025	
4	06.03.2025	
5	06.03.2025	
6	06.03.2025	

Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN
Gnr 383 - Bnr 15
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DG5611

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. aug. 2025

Oppdragsnummer
24-0156/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kleppvegen 46, 3914 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Anniken Aaltvedt, Frode Aaltvedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1121622
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Filslagt bad roms gulv i 2 etg (mebran er ikke berørt) da det er flislagt oppå eksisterende gulv som var betong med epoksy(mebran under betongen) montert nye dursvegger etter flisleggingen.

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

Eventuell kommentar: Mebran er utførte tettesjikt fra byggeår 2007

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

Eventuell kommentar: det ble leid inn flis legger som utførte jobben i 2007

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg mester Frank Melby som satte opp tilbygget i 2007. Det ble gjort en feil med luftingen av tak konstruksjonen når tilbygget ble satt opp slik at det ble vannskade/kondens dette ble utbedret umiddelbart av Bygg mester Frank Melby jeg har ikke registrert noen feil i etterkant.

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

Arbeid som er utført: Når vi laget tilbygget i 2007 ble også den gamle dreneringen (gamle delen av huset) bytte/fornyet

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

Eventuell kommentar: små ting som elbil lader osv. Utførte av Br.Jhonsen Eletrise

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Mester Kjell Vestby har lagt om avløp systemet i 2007 fra septikkkum til pumpekum(felles med nabo) tilknytte offentlig kloakk og det ble i den forbindelse også separert ut overvann. Det er nylig skiftet pumpekum (egen) og lagt opp slik at dette er separat utført av Porsgrunn rør.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 påbygget vestlig del av boligen(utført av fagfolk) hoved ansvaret Bygg mester Frank Melby

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

Beskriv: pumekum se ponkt 5(beskrivelse)

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

Beskriv: Kontroll av LPG tank på 6,4 m3 og rørsystem installert ny gassbrenner i 2023-2024? utført av Gass og rørservice

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Eventuell kommentar: ingen

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

Beskriv: Skjeggkre i huset for 2-3 år siden ble utryddet av Pelias(ikke sett noe i etterkant) Maur på kryp loft på basseng huset utryddet av Pelias 5-6 år siden byttet noe isolasjon og støvsuget opp rester etter maur tue(ikke hat maur siden). Mus på kryp loft på basseng huset har prøvd å tette men det har forekommet mus i feller som står der fast. Ikke hat mus i huset dette er sjekket med feller (Ingen fangst så legge vi har bodd her)

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Ja leilighet med tilgang via brann dør fra egen bolig. se dokumentasjon

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering se eget dokument

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? målt av Arkitektkontoret Henning Karlsen

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ferdig bygge godkjent garasje til eiendomen

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Hus på andet

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen

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

Ja

Beskriv: Nabo kleppvegen 42 og 44 (Samme eier) Har ting lyst rett til fiber kabel, vannledning samt stoppekran på eiendommen kleppvegen 46. kleppvegen 46 har ting lyst rett til kloak, overvann samt pumpekum(strøm til denne) på eiendommen kleppvegen 42

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0156/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aaltvedt, Anniken	**2025-08-06**	**Aaltvedt, Frode**	**2025-08-06**

Identifikasjon

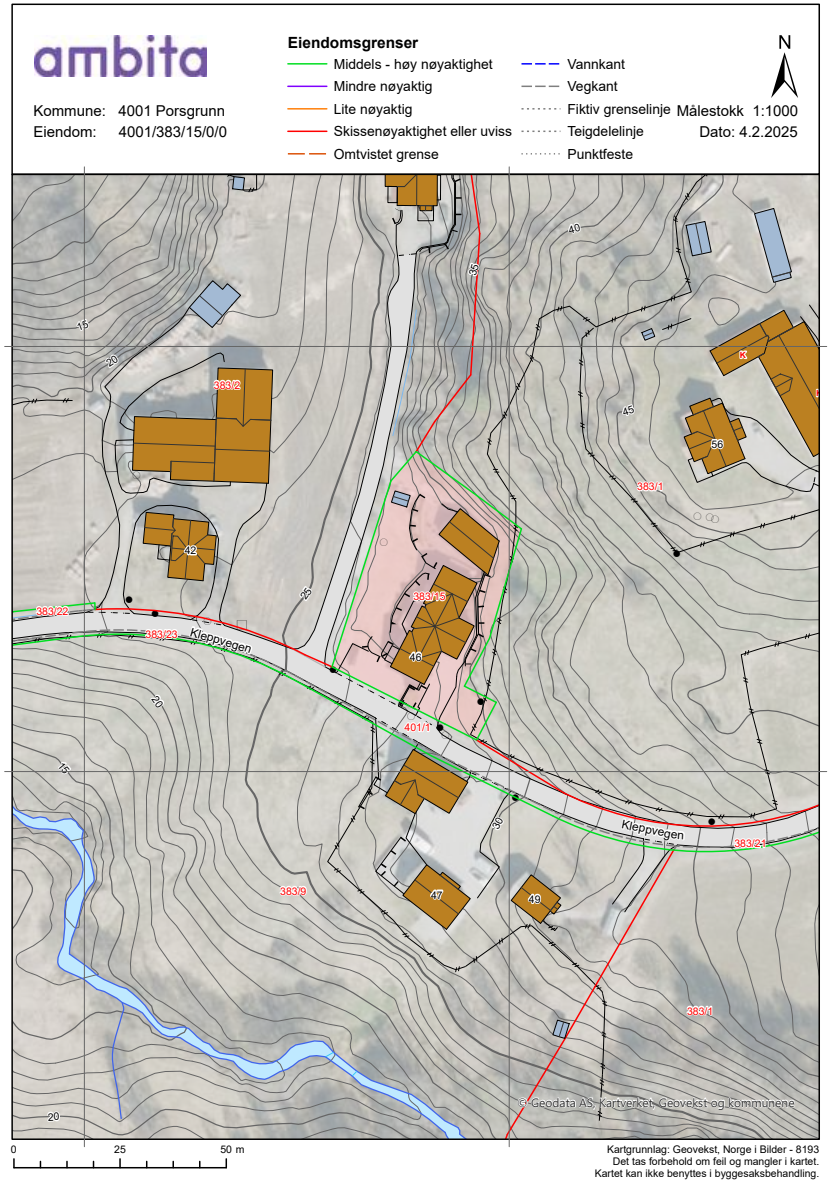
bankID Aaltvedt, Anniken

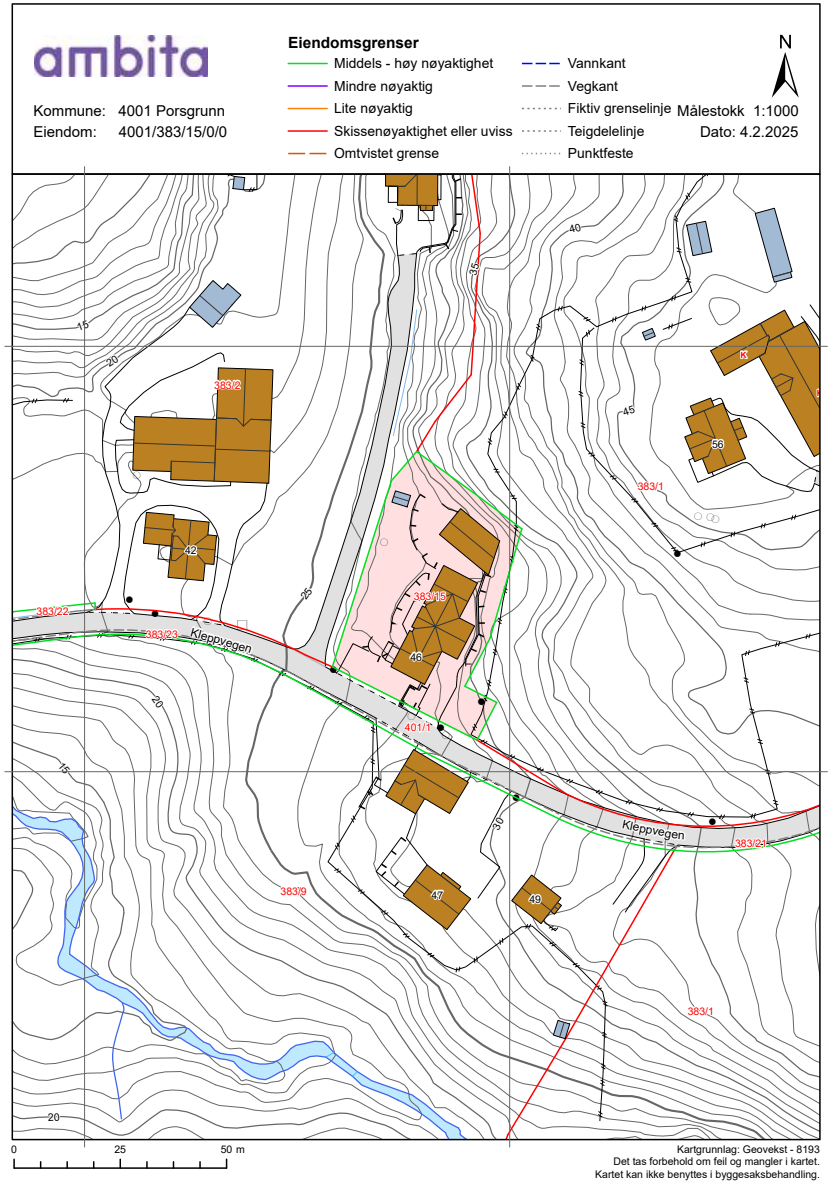
Identifikasjon

bankID Aaltvedt, Frode

Signicat

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


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/383/15/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.2.2025
Kleppvegen
383/2
383/15
383/22
383/23
383/24
383/9
383/1
401/1
42
46
47
49
56
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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.


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/383/15/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.2.2025
Kleppvegen
383/2
383/15
383/22
383/23
383/24
383/9
383/1
401/1
42
46
47
49
56
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
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Velkommen til

Nordvik

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 24-0156/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kleppvegen 46 3914 PORSGRUNN

Betegnelse: Gnr 383, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no