

Torggata 35

2 soverom | 75 kvm | Tomannsbolig





Velkommen til

Torggata 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Egenærklærings skjema
36	Tilstandsrapport
67	Andre vedlegg
69	Kontaktinfo
73	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
75	Forbrukerinformasjon om budgivning
76	Budskjema



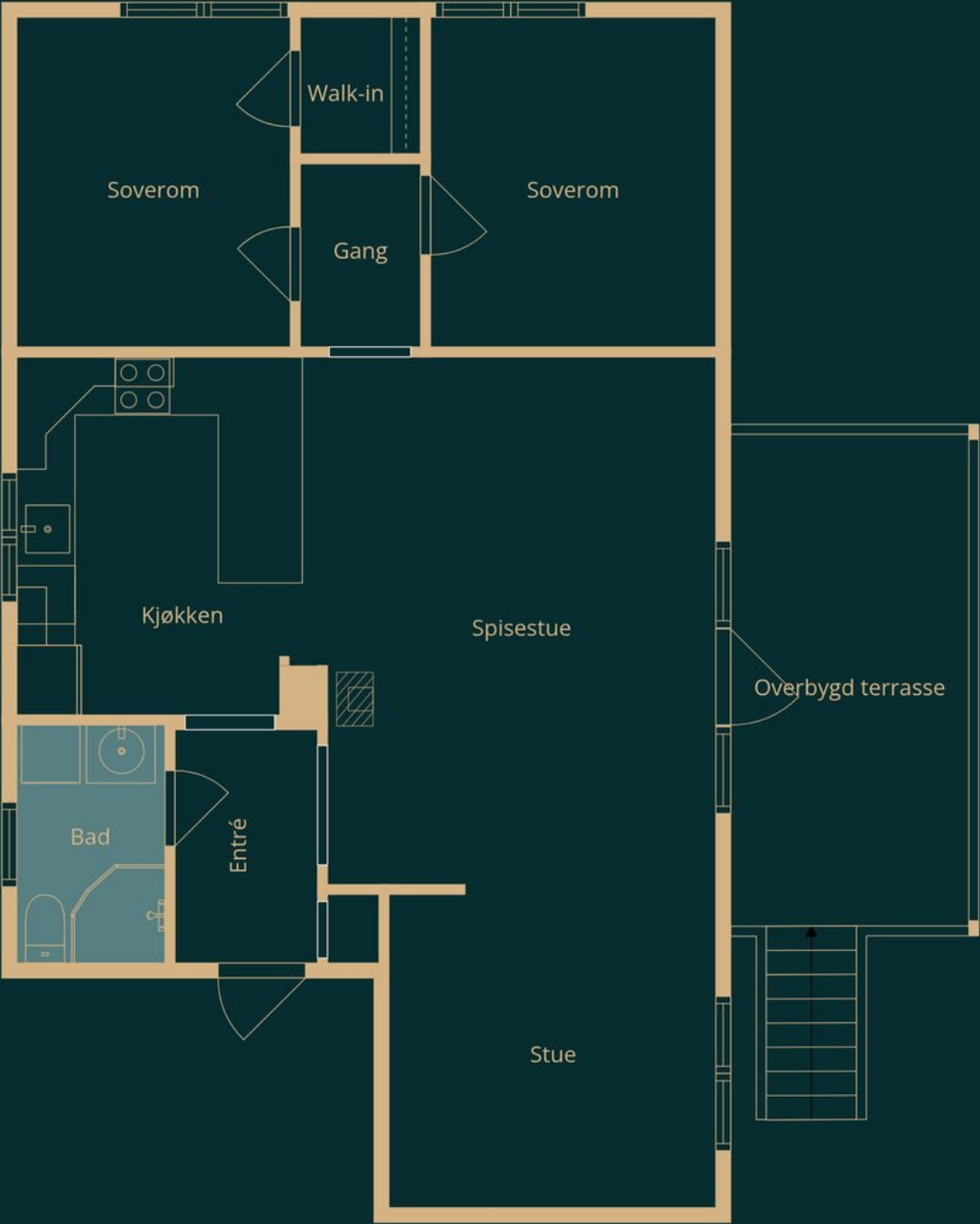
Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende halvpart av
horisontaldelt tomannsbolig - Solrik
balkong - 2 soverom - Garasje med
elbillader

Prisantydning	2 350 000,-
Omkostninger	60 130,-
Totalpris	2 410 130,-
BRA-i	77 kvm
Soverom	2
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1951
Eierform	Eiet

Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Torggata 35!
- Velkommen til en lys og tiltalende halvpart av horisontaldelt tomannsbolig 1. etg. Her er det enkel adkomst fra overbygget trapp, solrik uteplass ved inngangspartiet på morgenen og bra med sol på terrassen med utgang fra stuen. Leiligheten ligger i et attraktivt boområde med gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg, dagligvarebutikker etc...
- Lys stue med god plass til både sofagruppe og spisegruppe
- Innbydende kjøkken med integrerte hvitevarer
- To lyse og gode soverom
- Peisovn og varmepumpe i stue
- Parkering i garasje og gårdsplass
- Det er montert lader til elbil på garasjeveggen
- Kort vei til fine turmuligheter som bla. kyststien som går helt til Brevik
- Gangavstand til matbutikker
- Velkommen til en hyggelig visning!



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0115/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Torggata 35, 3936 PORSGRUNN
Gnr 56, bnr 345, snr 1 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Caroline Løland
Lars Roar Omslandseter

Kjøpesum og omkostninger
2 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
58 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

60 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
79 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

2 410 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 429 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 13 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. To boder.
Total BRA: 19 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje
Total BRA: 25 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I tillegg til nevnte arealer er det felles entré på 10 kvm, i rommet er det integrerte skap i vegg.
BRA-e i kjeller inneholder 2 boder og er anvist av selger.
TBA i 1. etasje er en veranda.

Innhold
BRA: 121 kvm
BRA- i: 77 kvm
P-rom: 75 kvm
TBA: 13 kvm

1. etg:
P-rom: 75 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 24.10.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard
Entré:
Fra overbygd inngangsparti, trer du inn i en lys entré med

god plass til sko og yttertøy. Fra entréen har du tilgang til bad på venstre side, kjøkken rett frem og stue til høyre.

Stue:

Romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet og har plass til både sofagruppe og spisegruppe. Det er montert både varmepumpe og peisovn i stue. Fra stuen er det utgang til overbygget veranda.

Kjøkken:

Innbydende kjøkken med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har praktisk barløsning. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjølfrysenskap. Hvitevarer medfølger i handelen.

Bad:

Lyst baderom med flislagt gulv med varmekabler. Badet er utstyrt med servant over skapinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Soverom:

Det er to gode soverom i leiligheten. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soverommøblement. Fra hovedsoverommet er det inngang til walk-in closet. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Parkering

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

Modernisering og påkostninger

Varmepumpe (okt 2024)

Elbillader (tidlig 2023)

Maling på soverom (sent 2023)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Nei. Boligen ble omgjort til tomannsbolig i 2014/2016. I denne perioden har bad blitt oppgradert. Vi innehar ingen kunnskap om hvem som har utført arbeidet. Vi finner likevel dokumentasjon på at Elektro 4 AS har gjort elektrisk arbeid i leiligheten.

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, ufaglært. Det er bygget ny utetrapp utenpå tidligere murtrapp inn til inngangsdør. Utført rundt sommeren 2021.

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

- Nei. Det er nytt avløp fra rundt 2014. Vi innehar ingen kunnskap om hvem som har utført arbeidet.

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.?

- Nei. Blitt omgjort til tomannsbolig rundt 2014/2016. Vi finner dokumentasjon på at snekkerservice Elling Rønningen er kunde på ulike oppdrag.

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

- Ja. Er fukt i kjeller

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

- Ja. Kledningen er gammel, og vi ser at enkelte steder har kledningen begynt å råtne.

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

- Nei. Garasjen har en litt dårlig port, men den fungerer. Kan også se at det er litt fukt i taket på garasjen.

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

- Ja. Foreligger en tilstandsrapport før salg 2025

Vet du om det er utført tidligere areal oppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

- Ja. Verdivurdering fra sommeren 2025.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

- Nei

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

- Nei. Vi har snakket med naboen oppe om å dele opp hagen slik at hver leilighet får hver sin del. Vi har ikke blitt enige om noe, men at det er en mulighet.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygget har bygningsdeler fra 1950 tallet, det bør påregnes avvik fra dagens standard og byggemetoder når det gjelder isolering, tetthet, retningsavvik osv. Videre er bygget oppgradert i ca. 2014 og fungerer i dag som horisontaldelt 2-manns bolig.

Antall TG0 er 1 stk
Antall TG1 er 13 stk
Antall TG2 er 11 stk - Grunnmur og fundament, veranda, yttervegger, takkonstruksjon, utstyr på tak, vannledninger, elektrisk, varmtvannsbereder, bad og radon.
Antall TG3 er 5 stk - Drenering, rom under terreng, trapp fra veranda, ildsted/skorstein og trapp.
Antall TGIU er 1 stk

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

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

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger IKKE med:

- Jacuzzi
- Vaskemaskin
- TV + veggheng * 2

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Lampe over spisebord
- Alle hvitevarer (integreert)

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere

avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe og peisovn i stue. Varmekabler på bad.

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. 14 500 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 016,-pr. 2025

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 660 409,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 641 636,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If

Polisenr: 0874349

TV/Internett/Bredbånd

Selger benyttet i dag Telenor. Det er også mulighet for Altibox. Betales i dag kr 999,-

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 823 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er opparbeidet med gressplen, hekk, gjerde og gårdsplass med belegningsstein.

Adkomst

Når du kommer kjørende fra Porsgrunn mot Herøya så tar du inn til høyre i lyskrysset ved Herøyavegen inn på Fjordgata. Nå kjører du i ca. 550 meter fram til du tar til venstre inn på Torggata. Følg vegen i ca. 500 meter og du får boligen på høyre side.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne eiendommen har en solrik og god beliggenhet i et godt etablert, barnevennlig og rolig boligområde på Herøya i Porsgrunn kommune. Det er kort vei til barnehage, barneskole, dagligvarebutikk, Hydrohallen og fotballbaner. Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i området med blant annet fin tursti rundt Frierfjorden, og gang/sykkelvei til Porsgrunn sentrum med alle byens fasiliteter. Gode bussforbindelser i nærheten til både Porsgrunn, Skien og Grenland for øvrig.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Torggata - 0,6 km

Tog: Porsgrunn stasjon - 5,1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp - Ca. 40 min i bil

Skoler og barnehager

Barnehager:

- Tippen barnehage (0-5 år) - 0,9 km
- Skrapeklev barnehage (0-5 år) - 1,3 km
- Min Barnehage Øyekast (1-5 år) - 2,9 km

Skoler:

- Klevstrand skole (1-7 kl.) - 1,5 km
- Heistadskolene (8-10 kl.) - 5 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) - 6,4 km
- Porsgrunn videregående skole - 6,5 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg og påbygg av bolighus datert 30.10.1970.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg og veranda datert 29.11.2018.

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. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Herøya" datert 29.03.2012 og er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende
- Brann-/eksplosjonsfare
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/56/345/1:

07.06.1988 - Dokumentnr: 8933 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: NORSK HYDRO PRODUKSJON AS
RETT TIL MINERALE FOREKOMSTER

Overført fra: Knr:4001 Gnr:56 Bnr:345

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelsen sier;

Norsk Hydro har vederlagsfri rett til å utnytte gruvedrift.

21.11.2014 - Dokumentnr: 1023350 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ut i fra seksjoneringen er det følgende fordeling:

- Garasje er snr 1 sin tilleggsdel. Resten av tomten er fellesområde. Det gjøres oppmerksom på at leilighet i 2 et (snr 2) bruker parkeringen foran inngangsparti.

- Bruken av kjelleren samsvarer ikke med seksjoneringen. Selger bruker i dag 2 boder som er tegnet inn som fellesbod. Snr 2 bruker sin bod og bod som er tegnet inn som snr 1 sin bod. Siste boden er ikke brukt av noen av eierne.
- Loftet er tilleggsdel til snr 2
- Gangen er fellesareal

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,50% av salgssum

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 114 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. oktober 2025

Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Torggata 35

Nabolaget Herøya/Klevstrand - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Klevstrand skole (1-7 kl.)	17 min	1.5 km
177 elever, 14 klasser		
Stridsklev skole (1-10 kl.)	6 min	3.5 km
311 elever, 24 klasser		
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	4.7 km
356 elever, 26 klasser		
Heistadskolene (8-10 kl.)	9 min	5 km
335 elever, 23 klasser		
Telemark Toppidrett ungdomssko...	11 min	6.4 km
91 elever, 6 klasser		
Porsgrunn videregående skole S...	10 min	5.8 km
450 elever, 32 klasser		
Porsgrunn videregående skole	12 min	6.5 km
1100 elever		

Offentlig transport

Torggata	7 min	0.6 km
Linje P4, 84		
Porsgrunn stasjon	8 min	5.1 km
Linje RE11, RX11, R55		
Sandefjord lufthavn Torp	35 min	

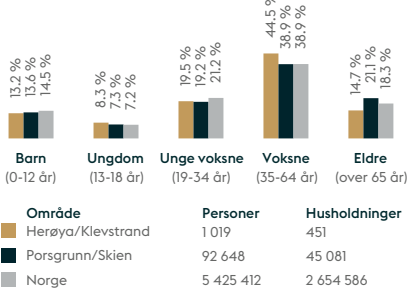
Barnehager

Tippen barnehage (0-5 år)	10 min	0.9 km
58 barn		
Skrapeklev barnehage (0-5 år)	16 min	1.3 km
78 barn		
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år...)	5 min	2.9 km
56 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Herøya	10 min	
Kiwi Herøya	12 min	

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hydro idrettsanlegg	8 min
Hydrohallen	9 min
MOVA Skjelsvik	8 min
Sats Ekspres Porsgrunn	8 min

«Meget sentralt med tanke på arbeid, friluft, skole, barnehage, sentrum osv. Pett og slett Porsgrunn sin indrefilet.»

Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Omslandseter, Lars Roar	9578-5998-4-3969121	2025-10-19 22:35:50
Løland, Caroline	9578-5997-4-3960639	2025-10-19 22:30:29



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
31-0115/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torggata 35, 3936 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Caroline Løland, Lars Roar Omslandseter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2021

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: 0874349
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen ble omgjort til tomannsbolig i 2014/2016. I denne perioden har bad blitt oppgradert. Vi innehar ingen kunnskap om hvem som har utført arbeidet. Vi finner likevel dokumentasjon på at Elektro 4AS har gjort elektrisk arbeid i leiligheten.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er bygget ny tretrapp utenpå tidligere murtrapp inn til inngangsdør. Utført rundt sommeren 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er nytt avløp fra rundt 2014. Vi innehar ingen kunnskap om hvem som har utført arbeidet.

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Blitt omgjort til tomannsbolig rundt 2014/2016. Vi finner dokumentasjon på at snekkerservice Elling Rønningen er kunde på ulike oppdrag.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Fått anbefalt å bytte feieluke i kjeller

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

Ja

Beskriv: Er fukt i kjeller.

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

Ja

Beskriv: Kledningen er gammel, og vi ser at enkelte steder har kledningen begynt å råtne

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasjen har en litt dårlig port, men den fungerer. Kan også se at det er litt fukt i taket på garasjen

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger en tilstandsrapport før salg 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdivurdering fra sommeren 2025.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har snakket med naboen oppe om å dele opp hagen slik at hver leilighet får hver sin del. Vi har ikke blitt enige om noe, men at det er en mulighet.

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

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: 31-0115/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Løland, Caroline

Dato

2025-10-19

Navn

Omslandseter, Lars Roar

Dato

2025-10-19

Identifikasjon

 **bankID** Løland, Caroline

Identifikasjon

 **bankID** Omslandseter, Lars Roar



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

Torggata 35 3936 PORSGRUNN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1951
Hovedbygg BRA:	96 m ²
Hovedbygg BRA-i:	77 m ²
Sum alle bygg BRA:	121 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	77 m ²
Rapportdato:	24.10.2025 (Gyldig til 24.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	11	5	1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36908>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Drenering
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Trapp fra veranda
- Ildsted/Skorstein
- Trapp

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting: Veranda
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Utstyr på tak
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad:
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Radon

Bygningsdeler med TG-IU

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er byggetegninger fra 1959, samt tilbyggstegninger fra 2014 som er lagt til grunn for undersøkelsen. Opprinnelige tegninger fra 1959 er stemplet av kommunen.

- Tegninger stemmer men det er fjernet bærevegg ved kjøkken som er et søknadspålagt tiltak.

Det foreligger tegninger av garasje fra 1986 som stemmer med dagens bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.10.2025

Rapportdato
24.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Caroline Løland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Lars Roar Omslandseter**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Bjørnar Krogh**

Telefon: **47655088**

Firma: **Skien takst AS**

Epost: **bjornar@skientakst.no**

Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**



Om bygnings sakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

På grunn av mye inventar i boligen er ikke alle overflater tilgjengelig og er derfor ikke inspisert.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Torggata 35, 3936 Porsgrunn**

Kommunenr: **4001**

Gårdsnr: **56**

Bruksnr: **345**

Festenr:

Seksjonsnr: **1**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1951 - Byggeår er hentet fra opplysninger i Eiendomsverdi.**

Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygget har bygningsdeler fra 1950 tallet, det bør påregnes avvik fra dagens standard og byggemetoder når det gjelder isolering, tetthet, retningsavvik osv. Videre er bygget oppgradert i ca 2014 og fungerer i dag som horisontaldelt 2-manns bolig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	96	77	19	0	13
Frittstående garasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	121	77	44	0	13

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	19	0	19	0	0
1. etasje	77	77	0	0	13
Totalt m²	96	77	19	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	19	0	19		2 boder.
1. etasje	77	75	2	Gang, bad, kjøkken/stue og 2 soverom.	Garderobe/bod.
Totalt m²	96	75	21		

Bygning: Frittstående garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	25	0	25	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		Garasje.
Totalt m²	25	0	25		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte arealer er det felles entré på 10 kvm, i rommet er det integrerte skap i vegg.

BRA-e i kjeller inneholder 2 boder og er anvist av selger.

TBA i 1. etasje er en veranda.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Opprinnelig Goudron er synlig på mur.



Takvann er ledet vekk fra mur.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglør i grunnen. Kunnskapen og materialer ikke var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er over 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.

Takvann er ledet vekk via utkast montert på nedløpsrør.

Det er på befaringsdagen synlige fuktmerker og salt/kalk utslag på innvendig mur.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen fungerer ikke som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bygget fungerer til en viss grad med dagens bruk tross mangel på fuktsikring.

Rom under terreng er en råkjeller og av den grunn anses ikke re-drenering og fuktsikring av boligen å være hensiktsmessig.

Ved endret bruk av rom under terreng må det utføres større tiltak.

For å få en tørr kjeller må boligen dreneres og fuktsikres.

Dette er et betydelig kostbart tiltak og vil erfaringsmessig koste ca 300 000.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales for å lede overflatevann vekk fra bolig.

Kostnadsestimat er ikke satt på punktet, det henvises til rom under terreng for videre omtale.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



På innside mur er det symptomer på fuktgjennomtrenging.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Grunnmur av betong som er utvendig malt. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser. Det er registrert mindre sprekker og avvik. Ingen vesentlige skader som indikerer bevegelser i grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.	

TG-2

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Det er felles kjeller under boligen.
Gulvet er av støpt betong, vegger er av betongmur og himling er av panel og puss. Aralet inneholder boder og vaskekjeller, det er tilgang via dør og trapp.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.
Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det er synlig indikasjoner på fuktinnslag, på betonggulvet og mur er det fuktmerker og saltutslag.
Det er målt fukt i treverk og det er synlig skader og sverte på paneler. I vindu er det kondens.

Påvist fuktnivå og symptomer på fuktinnslag har årsakssammenheng med dårlig drenering/fuktsikring av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Lufting må økes, det kan vurderes å montere inn avfukter for kjellere.

Ved lagring av varer bør dette gjøres med varsomhet, mugg og fuktskader kan ikke utelukkes.

Prisestimat er satt på bakgrunn av riving av treverk og utbedring av lufting.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda



Type	Annet
Veranda av vegghengt bjelkelag støttet opp med frontdrager av konstruksjonsvirke og betongsøyler fundamentert på stabile masser. Det er rekkverk av tre, enkel trapp til terreng og tak av overliggende balkong med tiltaksplater (metallplater) som tekking.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at konstruksjonen er fra ca 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Konstruksjonen har ikke svikt, men overflater har slitasje. Det er mangel på vedlikehold. Rekkverk er under 1 m.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påregnelig med tiltak. Det anbefales vedlikehold og fornying av overflater.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det er ikke krav om å heve rekkverket til dagens krav, men det skal settes TG2 i følge NS3600.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Trapp ved inngangspartiet

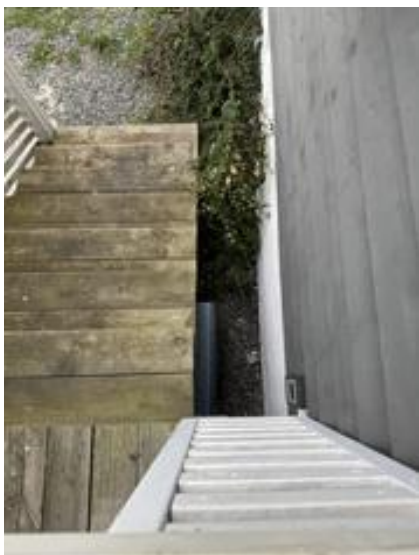


Type	Annet
Inngangsparti med takoverbygg, repos og enkel trapp til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at trappen er bygget av ufaglært i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det er ikke registrert betydelige skader og trappen fungerer med dagens tilstand. Det er påregnelig å utføre normalt vedlikehold som overflatebehandling.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Trapp fra veranda



Type	Annet
Trapp av tre med rekkverk på en side.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Trappen mangler tilstrekkelig rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens (NS3600) krav til at trapper skal ha rekkverk.	
Rekkverk må monteres iht. krav.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	



6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass som trolig er fra 2014	
Felles ytterdør av malt mdf med glassfelt og el styrt kodelås.	
Dobbel terrassedør av tremed 2- lags glass fra 2014.	
Entrédør er slett å være av Hdf og har brann og lydklasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det er ikke registrert forhold som er i behov for større tiltak. Normalt ettersyn og vedlikehold er påregnelig.	
Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år. Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.	

6.8 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
--	----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
---	----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som ikke hadde isolasjon. Etterisolering er ukjent, ingen tegn til at dette er utført utvendig. Mulig etterisolering er utført innvendig i 2014. Utvendig panelt med liggende kledning.

Stedvis høy slitasjegrad og råteskader på værutsatte områder som sørvegg. Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill. Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er anbefalt å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilgang til loft bør gjøres tilgjengelig.
Loftet bør inspiseres for fukt og kondensproblematik

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Systemet ble byttet ut ved takomlegging i 2015 etter opplysninger i tidligere salgspapirer.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Systemet har ingen vesentlige skader eller avvik.	



6.11 Takkonstruksjon



Luftespalter i gesims.



Lufteventiler i gavler.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Saltak av trekonstruksjon med synlig luftespalter i gesims og i gavler. Ingen tegn til at konstruksjonen ikke fungerer som tiltenkt.	
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og slitasje på opprinnelig takverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takverk/loft bør inspiseres for tilstand.	

6.12 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2014.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking TG-1	
Taket er fra 2001, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp. Det er normal slitasje etter alder på takstein. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak. For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak TG-2	
Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstillende forskrift. Det er ikke montert snøfanger rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2 på grunn av ufagmessig utførelse.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Tradisjonelt bjelkelag fra byggetid, isolering etter datidens standard.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i 1. etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom. Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-3	
Pipe av teglstein. Vedovn er montert i stuen. Det er sotluke i kjeller og pipa er helbeslått over tak. Det er registrert noe panel mot pipestokk bak ovn, pipen har tildekket side i kjeller og sotluke er defekt. Videre er det mye sot i pipa.	



Listverk er for nærme ildsted.



En side av pipe er kledd igjen i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av høy alder og registrerte avvik bør fagpersonell gjøre nærmere undersøkelser og utbedringer før pipene brukes.
For detaljert informasjon, krav, vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Sotluke må byttes ut.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Sotluke er defekt.

6.16 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Gulver er av parkett, vegger av panelplater. Himling er av smartpanel med innfelte downlights.

Innredning fra IKEA. Fonter av malt MDF montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og stor oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er lagt opp til komfyrvakt over koketopp. Det er etablert lekkasjesikring under oppvaskkum.

Av merknader har kjøkkenet normal slitasje og front til oppvaskmaskin er løs, videre mangler det et håndtak på en skuff. Selger opplyser at denne ligger i leiligheten og kan skrus på. Påviste avvik bør utbedres.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator over koketopp, med utlufting trolig via yttertak. Viften fungerer med enkel utført test med papir.



Løs front til oppvaskmaskin.



Håndtak mangler.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er byggetegninger fra 1959, samt tilbyggstegninger fra 2014 som er lagt til grunn for undersøkelsen. Opprinnelige tegninger fra 1959 er stemplet av kommunen.

- Tegninger stemmer men det er fjernet bærevegg ved kjøkken som er et søknadspliktig tiltak.

Det foreligger tegninger av garasje fra 1986 som stemmer med dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 30.10.1970. Det foreligger ferdigattest for tilbygg/veranda datert 29.11.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Trapp ned til felles kjeller av lakkert tre og med rekkverk på en side.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja



Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen har lavt rekkverk med store åpninger og mangler håndrekke på vegg. Det er registrert skader i bunnen av trapp som er forårsaket av fukt. Enkelte trinn er knekt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trappen må utbedres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det kan se ut som at avløpsrør i betonggulv og til leilighet er byttet ut i 2014.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, alder og tilstand på stikkledning er ukjent.

Rørøpplagg i boligen er av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i leiligheten. Stakeluke er tilgjengelig i bunnstrekket.

Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hoveddelen av anlegget er byttet ut i 2014 med nyere rør i rør av plast.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av eldre plast.

Bygget har inntakskabel av eldre plast med påmontert stoppekran for hele huset. Videre er det noe eldre kobberør og forgreininger med rør i rør system til leiligheten.

Det er ikke avdekket skader men tilstandsgrad settes på bakgrunn av eldre stikkledning og kobber uten isolasjon i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Alder på de eldste deler tilsier at det vil være behov for tiltak og utskiftninger i fremtiden.

Vannrør må isoleres i rom for å unngå kondens.



6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei



Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Sikringsskap fra 2014 plassert i entré. 230V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og kurs til elbil lader.

Annlegget er oppgradert og virker fungerende, det er ikke gitt opplysninger på vesentlige mangler. Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter, videre er det registrert et deksel med sprekk.

Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon av alle oppgraderinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

På grunn av høy oppnådd alder, utdaterte løsninger og at kapasitet kan være begrenset, bør ny eier påregne utskiftninger og oppgraderinger i fremtiden.

Erfaringsmessig kan det påløpe vesentlige kostnader ved utvidelser og vedlikehold på eldre elektriske anlegg.

6.22 Varmesentral



Type anlegg

Varmpumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innedel har produksjonsår 2024 og er høyst sannsynlig montert 2024-2025.

Når var siste service på anlegget?

Varmpumpe er fra 2024 og det er ikke behov for service nå.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Varmepumpe er montert med innedel i stue. Varmepumpe er opplyst til å være montert i 2024. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt. Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år. Varmepumpen er under 5 år det gis tilstandsgrad 1 på denne.

6.23 Varmtvannsbereder**Plassering bereder**

Varmtvannstanken er plassert i opprinnelig vaskekjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014.

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Varmtvannstank montert i vaskekjeller med sluk. Tanken er på ca 200 liter og er fra 2014. Tankens strømforsyning er koblet via stikkontakt.

Varmtvannstanker montert nyere enn 2014 skal være montert med fast tilkobling til el nettet. Dette er for å begrense brannfare. For å få TG1 må strømforsyning være koblet direkte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG1 må strømforsyning være koblet direkte.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg og ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.25 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er opplyst til å være fra 2014.

Rommet har varmekabler og flislagte overflater på gulv. Vegger har sokkelflis og monterte baderomsplater. Himlingen er av smartpanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Bunn av baderomsplater uten bruk av skinne eller fug.

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har begrenset fall på cirka 10 mm fra topp flis ved dørterskel til topp sluk, det er etablert god oppkant av flis på dørterskel slik at lekkasjevann vil renne mot sluk.

Vindu og dør er plassert i våtsonen. Dusjkabinett skåner karm, foringer og listverk for direkte vannpåkjenninger.

Det er ingen tegn til skader på befaringsdagen, men dørbled har fuktmerker og malingsavflassing.

Det er ikke benyttet aluminiumskinne i bunn av baderomsplater, monteringsveiledning er ikke fulgt. Det er fare for utettheter.



Ukjent tetting av rørføringer under servantskap.



Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er av plast og er plassert under dusjkabinett. Det er noe utfordrende å komme til for kontroll og rengjøring.

Det minnes om at sluk og vannlås bør jevnlig renses og holdes åpne for god avrenning, og for å forhindre at vann flommer ut over gulv og potensielt lager skader.

Det er registrert tettesjikt i sluk som ligger under klemring. Rørføring til avløp under servant er ført gjennom gulv og utførelse av oppkant av membran på denne er ukjent.

Baderomsplater på vegg er ikke utført etter gjeldende monteringsveiledning og kan derfor ikke anses for å være vanntette.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Rommet fungerer i dag fordi vann fra dusjkabinett og vask går rett i avløpsrør. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk/avløp. På grunn av påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at gjennomføring av rør i gulv under servant ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tiliggende konstruksjoner og gjøre skade.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen skader eller vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Det er ikke målt fukt ved hulltaking i vegg.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av parkett med laminat i felles entré. Vegger er hovedsakelig av panelplater. Himlinger er av smartpanel med downlights i stue.

Innerdører er av lette fyllingsdører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Normal slitasje og bruksmerker på overflater og innerdører.

6.27 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster. Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i ca 1986-1987. Med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Det er montert en vippeport i tre.

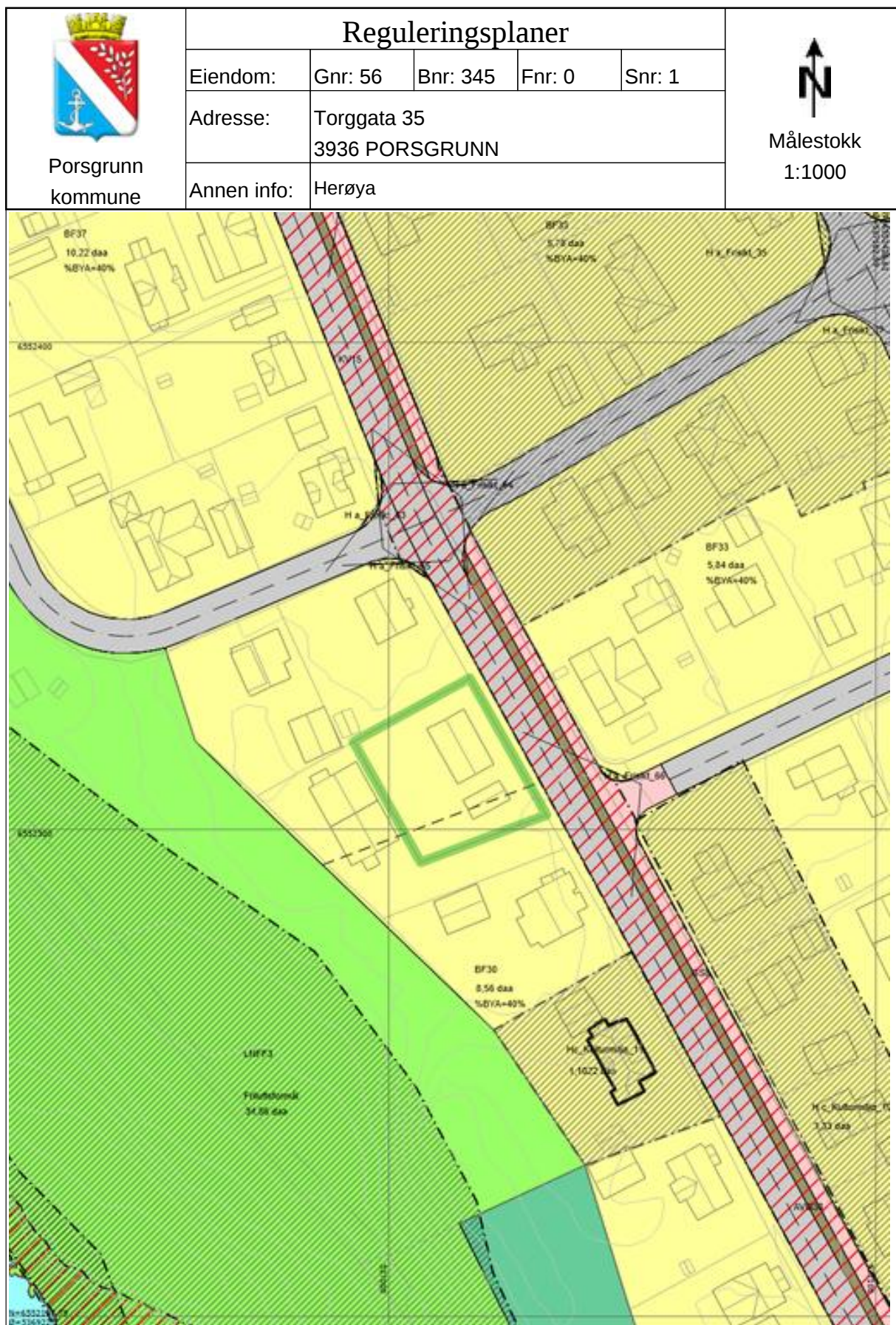
Bygget har betydelig slitasje, det er noe sverte i undertak som tyder på slitt taktekking. Kledning og port har råteskader.

Lysbryter er åpen og kabler er ikke tilkoblet.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Traktorveg midtlinje
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Havflate		Høydekurve
	Påskrift reguleringsplan		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Hensyn landskap		Bevaring naturmiljø
	Bevaring kulturmiljø		Flomfare		Frisikt
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Lekeplass
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Friluftformål		Naturområde i sjø og vassdrag		Eiendomsteig

	Vann drift/ledag
	Vann pumpeledning drift/ledag
	Vann tunnel drift/ledag
	Spillvannledning drift/ledag
	Spillvann overlapsledning drift/ledag
	Spillvann pumpeledning drift/ledag
	Spillvann tunnel drift/ledag
	Avløp Felles drift/ledag
	Avløp felles overlapsledning drift/ledag
	Avløp felles pumpeledning drift/ledag
	Avløp Felles Tunnel drift/ledag
	Overvann drift/ledag
	Overvann overlapsledning drift/ledag
	Overvann Pumpeledning drift/ledag
	Overvann Tunnel drift/ledag
	Drens drift/ledag
	Tunneller
	Pumpeledning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Porsgrunn, Bamble og Skien 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.

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
porsgrunn@nordvikbolig.no
35 55 80 00





Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

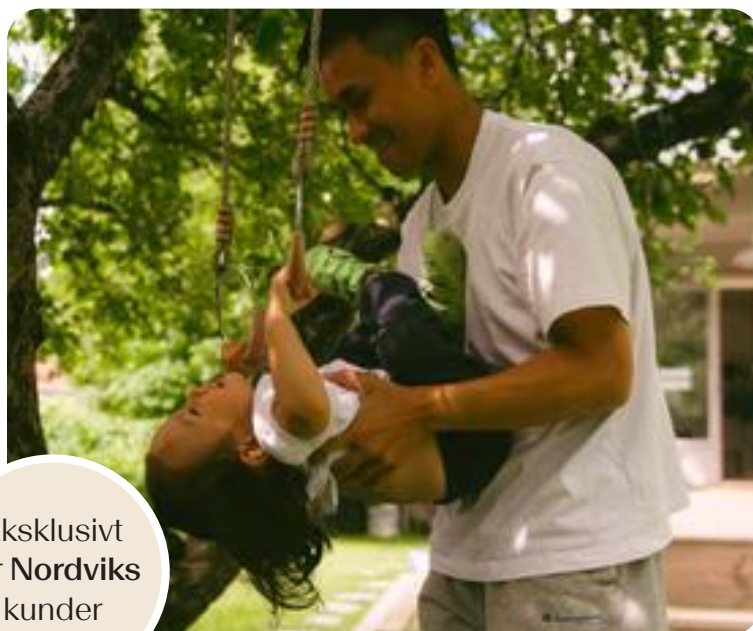
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Torggata 35 3936 PORSGRUNN

Matrikkel: Gnr 56, bnr 345, snr 1 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 10.000 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Andreas Hoppestad

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Porsgrunn Eiendomsmegling AS
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634