

Nystrandvegen 136



Velkommen til

Nystrandvegen 136



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

PORSGRUNN – NYSTRAND

Villa Strandly - Stor og idyllisk strandeiendom - Innholdsrik sveitservilla - Usjenert strand og brygge |Ingen boplikt

Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	313 850,-
Totalpris	12 813 850,-
BRA-i	225 kvm
Totalt BRA	301 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1883

Ansvarlig megler	Kurt Thingstad
Telefon	970 01 500
E-post	k.thingstad@nordvikbolig.no
Megler	Sofie Husby
Telefon	912 49 019
E-post	s.husby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nystrandvegen 136!

- Villa Strandly - Sveitservilla med en av områdets største tomter. 20 m strandlinje
- Innholdsrik enebolig med brygge og strand
- Flott utsikt til Eidangerfjorden
- Sjøbod ved bryggen
- Lysthus i hagen
- Uthus innredet med spisebord
- Mesteparten av tomten er naturtomt med blåveis, hvitveis, konvall og fiol
- Solrike og store uteplasser
- Tomt på 3,8 mål
- Seks soverom
- To bad
- Stort loft med gode lagringsmuligheter
- Gode parkeringsmuligheter i gårdsplass, samt tre garasjeplasser
- Gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Kort vei til Olavsberget med badeplass og restaurant

- Velkommen til en hyggelig visning!

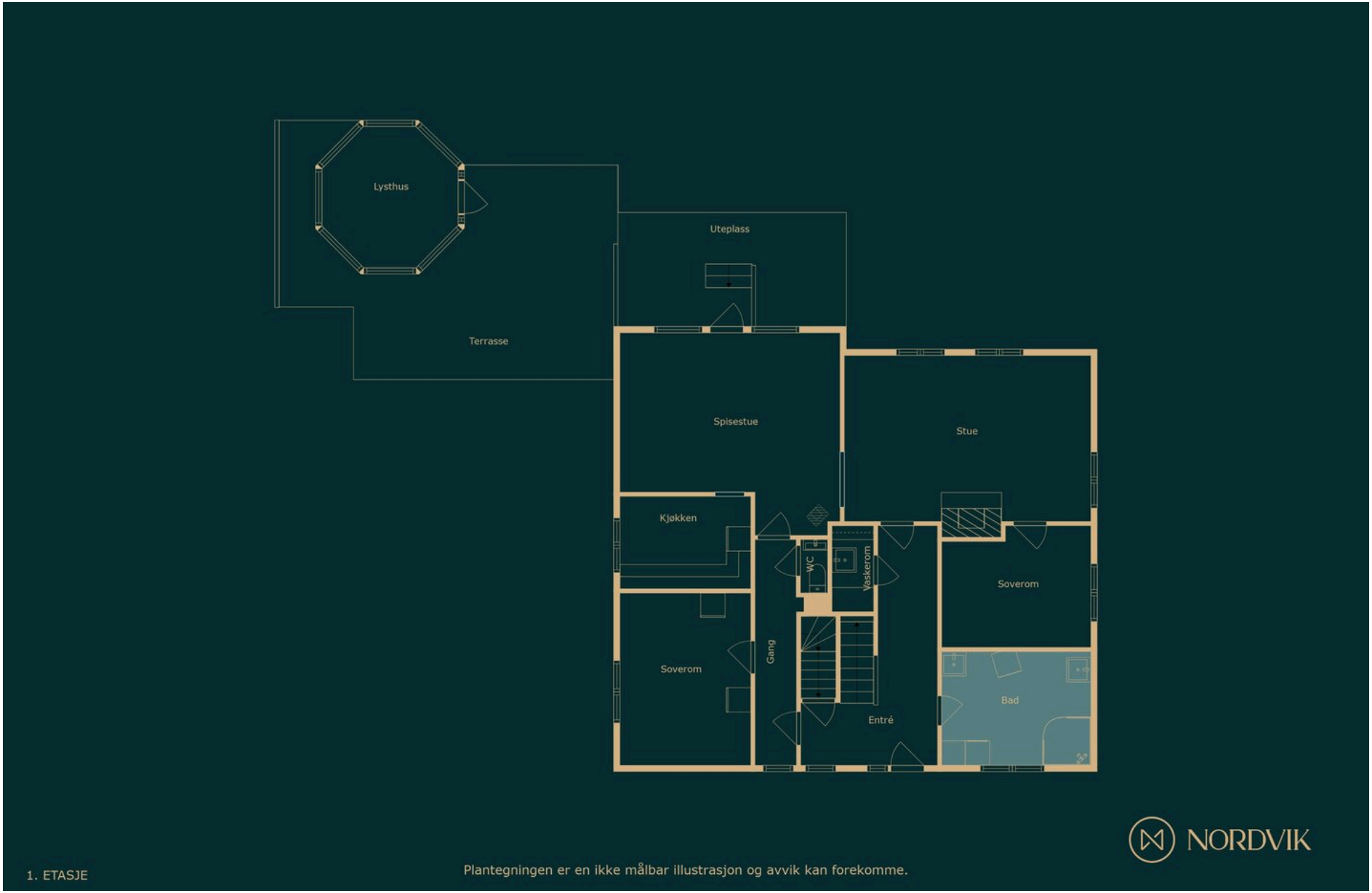
Arealer og innhold

BRA-i:	225 kvm
BRA-e:	76 kvm
Totalt BRA:	301 kvm
TBA:	27 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, bibliotek, kontor, bad og toalettrom.
BRA-e: 9 kvm. Lysthus
BRA-e: 31 kvm. Anneks med bod
BRA-e: 15 kvm. Anneks 2
BRA-e: 7 kvm. Garasje
BRA-e: 7 kvm. Garasje
BRA-e: 7 kvm. Garasje
Total BRA: 189 kvm.
TBA: 27 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Trappegang, bad, toalettrom, bod, walk-in og fire soverom.
Total BRA: 112 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet






















AEG
ÖKO_LAVAMAT












Mary Higgins Clark
SLUTSPEL
P.C. JENSEN BARNEVOYA
VIRGINITIES
KRISTEN ALMAS SAGITA
ROBIN HOOD
Frederick Forsyth
John le Carré


Gjestebok













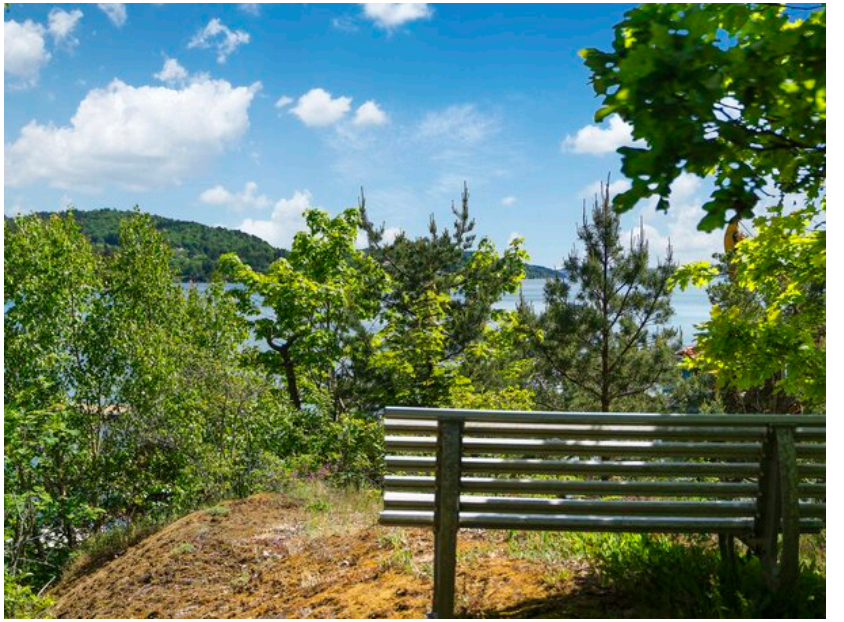





PRIVAT
FISK UNDER KULTUR
ALT FISKE FORBUDT





















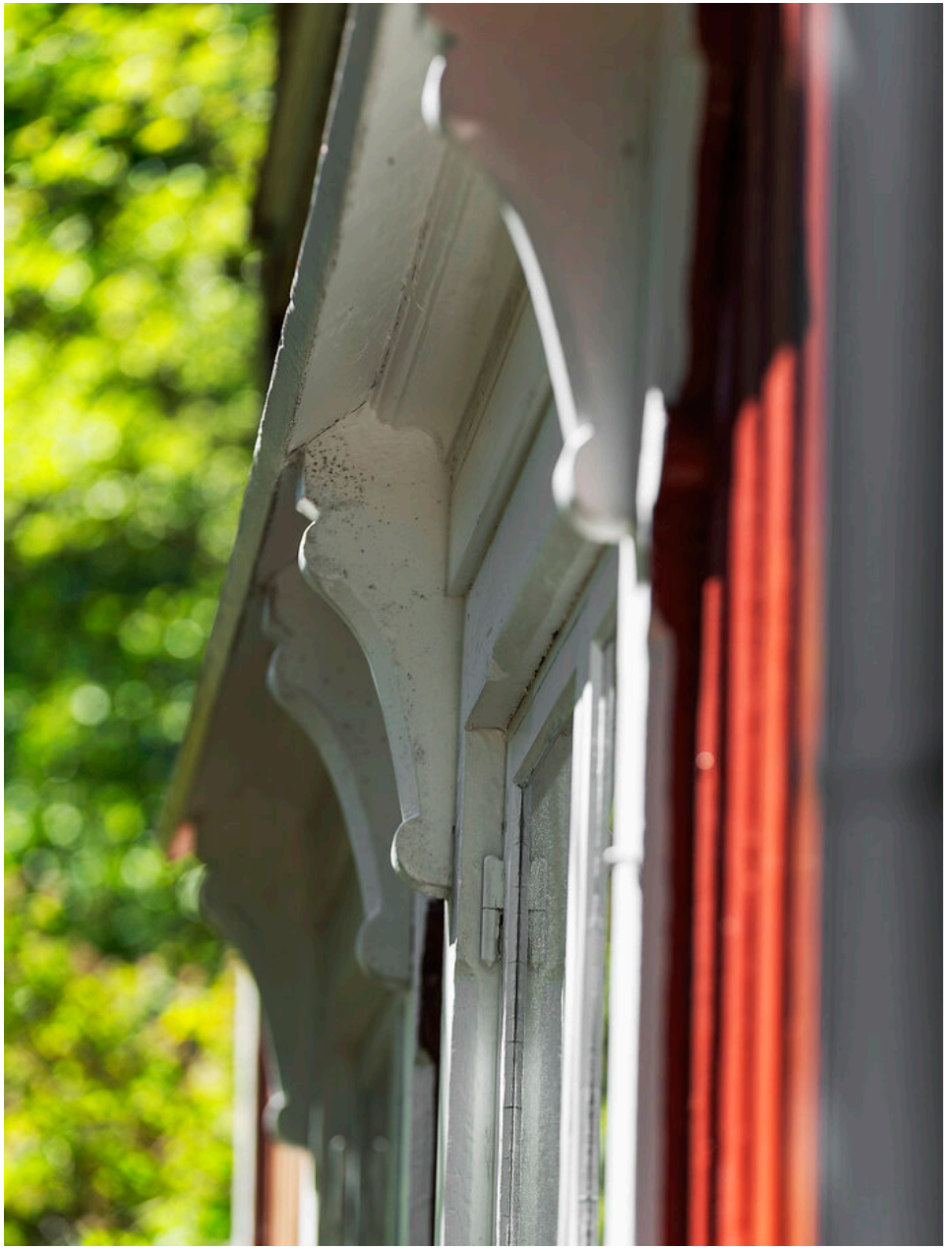
























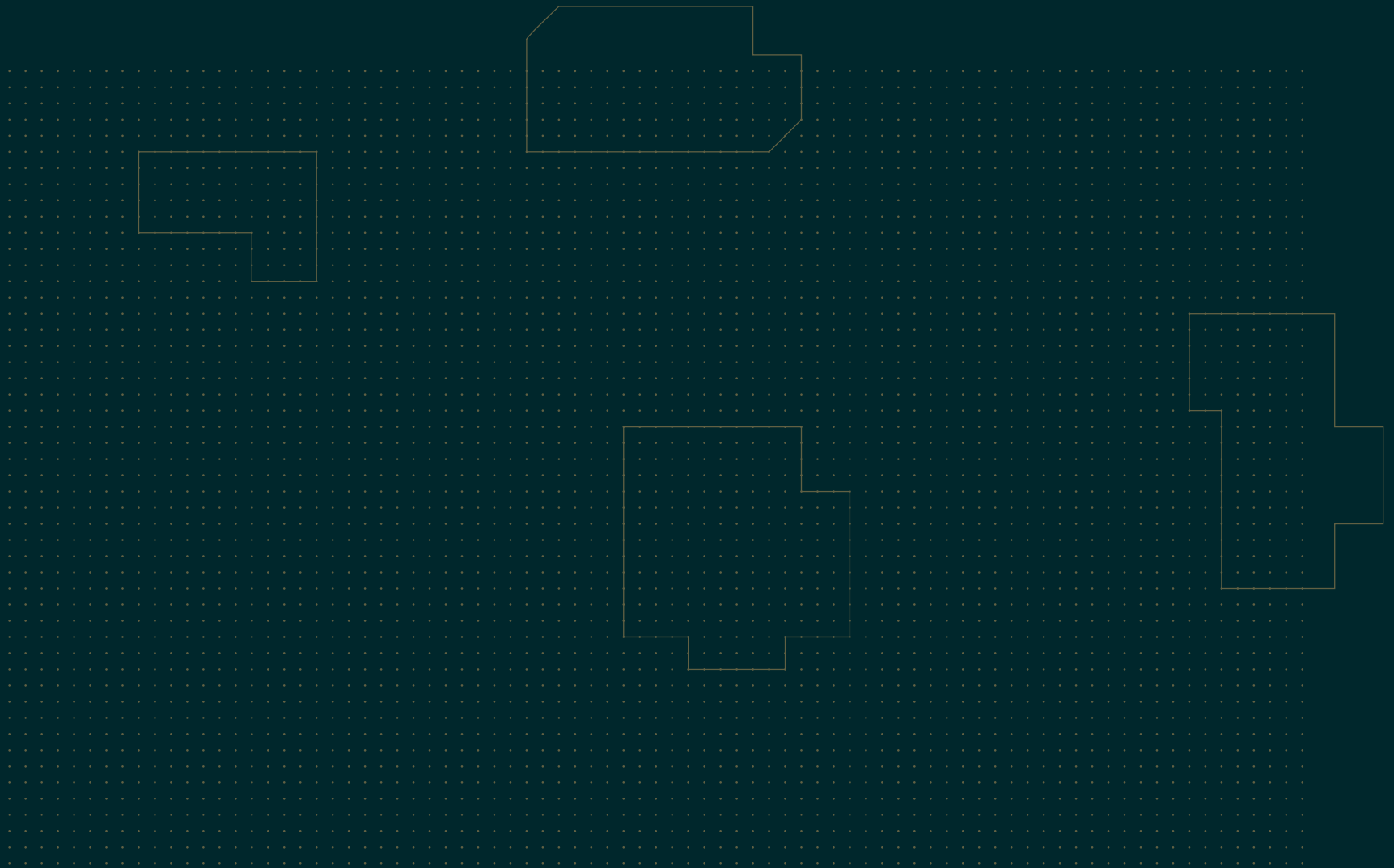












Informasjon

Nystrandvegen 136

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0078/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nystrandvegen 136, 3944 PORSGRUNN
Gnr 43, bnr 21 i Porsgrunn kommune

Selger
Eva Karin Kiste

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1883

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 225 kvm
BRA-e: 76 kvm
Totalt BRA: 301 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, bibliotek, kontor, bad og toalettrom.
BRA-e: 9 kvm. Lysthus
BRA-e: 31 kvm. Anneks med bod
BRA-e: 15 kvm. Anneks 2
BRA-e: 7 kvm. Garasje
BRA-e: 7 kvm. Garasje
BRA-e: 7 kvm. Garasje
Total BRA: 189 kvm.

TBA: 27 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Trappegang, bad, toalettrom, bod, walk-in og fire soverom.
Total BRA: 112 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, bibliotek, kontor, bad og toalettrom
2. etasje: Trappegang, bad, toalettrom, bod, walk-in og fire soverom

Standard

1. etasje:
Entré: Velkommen inn! Fra entré har du videre tilgang til bad, vaskerom og stue, samt gang som gir tilgang til bod, toalettrom og spisestue. Det er montert varmepumpe i entré.

Stue: Lys og romslig stue som tilbyr god møbleringsfrihet. Stuen har gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. I stuen er det god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement. Spisestuen ligger i tilknytning til stuen. Fra spisestuen er det utgang til terrasse. Det er montert nyere vedovn i spisestue, samt peisinnsats i stue. Varmepumpe i spisestue.

Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning med oppussingsbehov. På kjøkkenet er det plass til et lite spisebord.

Bad: Baderom med belegg på gulv og malte vegger. Rommet er utstyrt med servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Toalettrom: Praktisk toalettrom med servant.

2. etasje:
Soverom: Det er totalt fire soverom i boligens 2. etasje. Hovedsoverommet er meget romslig med plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og annet møblement. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong med sjøutsikt. De tre andre soverommene er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Bad: Eldre baderom med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badet har servant over skapinnredning og dusjkabinett.

Toalettrom: Separat toalettrom med toalett.

Kjeller:
Kjelleretasje med bodrom.

Parkering

Det er 3 garasjer og god parkeringsplass på eiendommen.

Modernisering og påkostninger

- Nytt tak enkelkrum Skarpnes rød takstein rundt 2017/2018

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, av faglært. Husker ikke firmanavn, alt før min tid henvend til Trosvik Verksted i Brevik.

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, av

faglært. Morten Hamre la nytt tak, enkeltkrum rød takstein. Utført i 2017? 2018? Usikker når, men kan finne det ut. Peisinnsats og murt ny peis i 1980 ca.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet. Johnsen elektro gjorde arbeidet, husker ikke helt når det var.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Nytt elektrisk anlegg i hele andre etasje i 2017/2018

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Arbeidet var ikke søknadspliktig. Trosvik Verksted Brevik, lenge før vi flyttet til huset. Ser av tegninger.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Tidligere var det septiktank. Nå kommunalt, direkte

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja. Ventilasjonsanlegg i kjeller Antisimex har hatt årlig kontroll

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Vannlekkasje i entreen / lite dusjrom/ kott. Utbedret og tørt.. bereder fjernet via Tryg.

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. Fukt i kjeller, derfor innstallerte vi avfuktingsanlegg i kjeller. Antisimex kontrollen

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Det kan komme noen dråper vann ved kraftig regnskyld i fra overkant av vindu i spisestue mot syd.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Kan se lit skjeve gulv i gangen i andre etasje.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. antydning til litt tette sluker på vaskerom og bad

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? for eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Det er et par mulige inngang for mus påpekt av Pelas i 2024. Mus i kjeller og har hatt i kjøkkenbenk

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei. Trosvik bygde om huset til 3 leiligheter/familier i sin tid 2 i første og en i 2 etasje.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Det ble laget en rapport for ca. 20 år siden pga. fuktighet i kjeller.

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

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei. Aldri vært nedgravd oljetank på eiendommen.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Felles innkjørsel/port med nabo.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Tommy Heggekroken

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Boligen gar grunnmur av tykk natursteinsmur og etasjeskille av trebjelkelag. Vegger er trolig bygd opp av stående plank og er kledd med stående paneler. Isolasjon er ukjent. Det er saltak av plassbygde trekonstruksjoner med taksperrer og åser og undertak av tykke tommebord. Taket er tekket med betongtakstein.

Antall TG2 er 16 stk og gjelder grunnmur og fundament, balkong, vinduer og dører, yttervegger, loft, utstyr på tak, ildsted/skorstein, overflater og innredning kjøkken, trapp, avløpsrør, elektrisk, varmesentral, varmtvannsbereder, ventilasjon, innvendige overflater og brygge.
Antall TG3 er 9 stk og gjelder drenering, krypkjeller, vinduer og balkongdør i 2. etasje, etasjeskille og gulv på grunn, toalettrom 1. etasje, toalettrom 2. etasje, vannledninger, bad 2. etasje og bad/vaskerom 1. etasje.

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer som følger med boligen:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Stor fryseboks
- Vaskemaskin
- 2.stk Koks/vedovn ikke i bruk

Integrerte hvitevarer som ikke følger med boligen:
- Stort kjøleskap
- Fryseskap
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i entré
- Gardiner
- Vegghengt eikeskap på bibliotek med blyglassdører
- Taklamper i stue og gang
- Lampetter
- Garderobeskap på soverom med køyeseng

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

G - gul

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.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Varmepumpe i spisestue og entré
- Vedovn i stue og spisestue

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. 25.000 for kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 33 276,-pr. 2025

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 980 739,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 922 954,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg

Polisenr: 7249176

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 833 kvm (Eiertomt)
Meget romslig tomt som er opparbeidet med bla. gressplen, trær, prydbusker og beplantning. Mesteparten av tomten er naturtomt med blåveis, hvitveis, konvall og fiol. Tomten har flott brygge med mulighet for båt og bading. Praktisk sjøbod i tilknytning til bryggen. Fine terrasseområder, samt lysthus utenfor huset. Gruset gårdsplass.

Adkomst

Fra Porsgrunn følger man veien over Vallermyrene og opp mot Eidanger, hvor man videre kjører ned Prestealleen. I enden av veien kjører man til venstre, videre kjører man ca. 50 meter før du får innkjøring til eiendommen på høyre side.
Boligen vil være merket med "til salgs" skilt fra Norvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en populær og barnevennlig beliggenhet i et godt etablert boligområde, med en fantastisk utsikt utover Eidangerfjorden. Det er nærhet til Nystrand barnehage, Tveten barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg. Flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark. Fine bademuligheter på blant annet Olavsberget camping som ligger innerst i Eidangerfjorden med tilgang til en flott strand. Det er et flott og barnevennlig område med gangstier til ulike fasiliteter. Eiendommen har egen brygge og strand. Fra bryggen og terrassen kan du se seilasen fra Seivall på onsdager. Gangavstand til prestegårdshagen.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Prestealleen (Linje M2, M2N) - 0,3 km
Tog: Porsgrunn stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 4,8 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 30 min i bil.

Under 2 timer til Oslo.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Nystrand barnehage (0-5 år) - 0,2 km
- Hovettunet barnehage (0-5 år) - 1,4 km
- Eplehagen barnehagen (0-5 år) - 1,5 km

Skoler:
- Tveten skole (1-7 kl.) - 1,2 km
- International School Telemark (1-10 kl.) - 2,2 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) - 1,2 km
- Porsgrunn videregående skole - 4,5 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Bevaring kulturmiljø
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrense
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Flomfare
- Gul sone iht. T-1442
- Strandlinje sjø

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er over 2 mål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/43/21:
01.04.1887 - Dokumentnr: 900116 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet

23.01.1929 - Dokumentnr: 900494 - Bestemmelse om vannrett
Fra Jernbanens vannverk
Bestemmelsen sier;
Tillatelse til å ta vann til husbruk fra jernbanens vannverk ved Nystrand.

05.01.1966 - Dokumentnr: 500024 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:43 Bnr:154
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelsen sier;
Eiendommen skal ha rett til vei over Strandly A frem til daværende riksvei. Vann og kloakk føres over Strandly A med septiktank ca. 8 m nord for huset.

26.09.1967 - Dokumentnr: 502622 - Best om garasje/parkering
RETTIGHETSHAVER :ANDERS KISTE
Bestemmelsen sier;
Bygningen må oppføres i samsvar med godkjent plan. Tillatelsen er midlertidig og

kan tilbakekalles når vegvesenet måtte finne det nødvendig av hensyn til vegutvidelse eller av hensyn til vegtrafikken.

30.08.1968 - Dokumentnr: 502523 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bestemmelsen sier;
Arbeidet må utføres etter anvisning fra vegvesenet.

22.05.1973 - Dokumentnr: 701588 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Bestemmelsen sier;
Eiere av gnr. 43, bnr. 21 er forpliktet til å opprettholde lovmessig avstand til egen bygning målt fra det planlagte båthus på gnr. 43, bnr. 22 som skal ligge langs felles grense med takutspring.

08.04.1975 - Dokumentnr: 3736 - Erklæring/avtale
LEIE AV LEILIGHET I 2. ETASJE
MÅNEDLIG LEIE NOK 75
Rettighetshaver: JOHANSEN REIDAR
Overført fra: Knr:4001 Gnr:43 Bnr:21 F

13.06.1975 - Dokumentnr: 6790 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelsen sier;
Porsgrunn kommune får stedsevarende rett til anlegg, drift og vedlikehold av ovennevnte ledning over eiendommen.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen har ikke vernestatus. Utkast til verneplan fra 2017 viser verneklasse B, dette er ikke vedtatt. Det må påregnes at boligen kan få vernestatus.

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 490,-

Samlet skal selger betale kr. 219 760,- 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 17. september 2025

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler

Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Nystrandvegen 136

Nystrandvegen 136
3944 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1887
BRA: 225 m^2
BRA-i: 225 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	16	9	0

Supertakst
GNR: 43 BNR: 21
Tommy Heggekroken
Skien Takst AS
tommy@skientakst.no
91814074
Nystrandvegen 136
3944 Porsgrunn

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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.

Takstrapporten

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/32203

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

Oppsummering

Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet. Takvann er ledet vekk via rør i grunn fra byggeår, og hvor takvannet ender opp er ukjent. Det er ikke montert utvendig fuktsikring, og grunnmuren kan derfor ikke anses som tett.
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt og det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "Krypkjeller"

Anbefalte tiltak

Det bør dreneres rundt boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuktsikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren. Det er synlig vann på bærebjelker i kjelleren og det er ukjent hvor vannet kommer fra, men det ble oppdaget en lekkasje på vannrør til toalett i 1 etasje hvor det ble målt høy fuktighet i gulvet. Vannet kan også komme fra skulte rør i etasjeskille på lite rom under trapp hvor det er servant eller lekkasje på toalett.
Treverk har soppangrep og skrive skadedyrangrep kan ikke utelukkes.
Det er gjort tiltak med avfukter og vifte for å bedre miljøet i kjelleren men anlegget ser ut til å ha begrenset effekt.
Det er også gjort tiltak med fuktsikring i grunnen men fuktsikringen er ikke tettet mot grunnmur og fuktig luft vil fortsatt komme opp og skape fuktig miljø.
Dette punktet må ses i sammenheng med punktet drenering og miljøet i kjelleren vil avhenge av tilstanden på dreneringen rundt boligen.
Kjeller i motsatt ende ved trapp er i bedre forfatning men fuktmerker er observert på yttervegger og råte og spor etter skadedyr kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser og det må påberegnes omfattende arbeider med utskiftninger i etasjeskiller på grunn av råte og soppangrep samt at kjelleren må luftes bedre.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører: Vinduer i 2. etasje

Oppsummering

Vinduet har stedvis råte og det er observert sprekker i enkelte glass. Det er stedvis 2 enkle glass men noen vinduer har kun ett glass og tettheten og isolasjonsevne er ikke til stede. Noen vinduer kan være funksjonelle og fungerer med dagens tilstand men noen vinduer har råte og knuste glass og må skiftes ut.

Balkongdør i 2. etasje:
Det er 2 dører med enkle glass til balkong i 2. etasje. Ytterste dør er ikke mulig å lukke. Dørene er gamle og må skiftes ut.

Anbefalte tiltak

Vinduene og døren må påberegnes å skiftes ut av energiøkonomiske hensyn.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble målt med nivelleringslaser i utvalgte rom i leiligheten.
Følgende høydeforskjeller ble observert i følgende rom:

1. etasje:
Stue: 11 mm høydeforskjell i hele rommet, og 5 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
Spisestue: 24 mm høydeforskjell i hele rommet, og 15 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
2. etasje:
Midtre soverom vest: 35 mm høydeforskjell i hele rommet, og 25 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
Soverom med balkong: 15 mm høydeforskjell i hele rommet, og 7 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
Det ble ikke påvist vesentlig knirk eller tegn på konstruksjonsvikt men det ble påvist fukt i gulv på toalett og i bjelkelag i stue under inspesering av krypkjeller. Her han det være behov for tiltak.
Det ble påvist dryppende vann i fra etasjeskille fra rom under trapp som senere viste seg å lekkasje fra varmtvannsbereder under trappen og det er uvvist hvor lenge denne lekkasjen har pågått da dette ikke var oppdaget av eier.. Bærebjelke var helt mettet med vann. Etter befaring har selger engasjert rørlegger og skadefirma og lekkasjen har blitt soppet og gulv har blitt revet i gangen og under trappen. Det er gjort tiltak met uttørking med vifte og avfukter for opptørking. Det kan ikke utelukkes at det er vannskader i etasjeskilleren utover der det er gjort tiltak da lekkasjen kan ha pågått over lang tid.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskiller og gulv på grunn samt omfattende fukt og råteskader i bjelkelaget.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes omfattende arbeider og betydelige kostnader med etasjeskiller i forbindelse med vannskaden.
Råte i bjelkelag må skiftes ut. Kostnadsestimat er vanskelig å fastslå men det kan ikke utelukkes at hele etasjeskilleren må åpnes og skiftes ut.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Toalettrom: Toalettrom i 1. etasje.

Oppsummering

Toalettrom med belegg på gulv, trepanel og tapet på vegger og malte plater i himling.
Det ble påvist lekkasje på vanntilførsel til toalett og det er fukt i gulv og råteskader kan ikke utelukkes.
Fuktmåling i gulvet ga maksimalt utslag på fuktmåleren.
Det er kun naturlig lufting på toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Gulv må rives opp og bjelkelag må tørkes og mulig skiftes som vil medføre at hele toalettrommet må totalrenoveres.
Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: Toalettrom i 2.etasje.

Oppsummering

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.
Det ble målt med fuktindikator på gulv som ga maksimalt utslag på fukt i gulvet. Årsak er ukjent og må undersøkes nærmere.
Det er kun naturlig avtrekk på toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Fuktighet i gulv må undesøkes nærmere. Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet.
TG-3 settes på grunn av målt fukt i gulv.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

Det er nyere vanninntak men hovedsakelig er det eldre vannrør av kobber i boligen. Det er lekkasje på vanntilførsel til toalett.
det ble også påvist dryppende vann i krypkjeller under lite rom under trapp sener viste seg å være lekkasje fra vannledning til berederen.
Vannledningene har oppnådd en alder som tilsier at rørene må byttes ut da det er oppdaget lekkasjer og ytterligere lekkasjer lett kan oppstå på eldre kobberrør.

Anbefalte tiltak

Lekkasje på vanntilførsel må tettes og rørene må påberegnes å byttes i sin helhet. Før utskiftning anbefales det å engasjere en fagperson til å kontrollere rørene slik at vannskader kan unngås.
Prisestimat er basert på å bytte alle vannrør i boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 2. Etasje

Oppsummering

Det er er belegg på gulv, våtromstapet på vegg om malte plater i himling.
Det ble målt 18 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dør til topp slukrist og det er oppkant på 3 mm under dørterskel.
Det er ingen lufting foruten takvindu og vinduet bærer preg av å ha vært plassert i våtrom uten lufting.
Det ble forsøkt å bore hull i vegg mot våtsonen men det er flere lag og mulig massivt treverk i veggen. Det ble derfor benyttet hammerelektrode for å komme lengst mulig inn i veggen. Det ble ikke påvist fuktighet i veggen. Det ble målt med fuktindikator på gulv og det ble målt fuktvariabler som indikerer at det er vann under belegget.
Våtromstapet har hull/rift og har stedvis løsnet fra vegg og og er ikke tett, og våtromsbelegget har brukt opp sin levetid.

Anbefalte tiltak

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Arbeidene må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom/bad 1. etasje

Oppsummering

Det er belegg på gulv, malte plater på vegger og takess i himling. Det er 2 servanter og dusjkabinett og ventil i yttervegg.
Det ble målt 18 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til nedsenk for sluk og det er oppkant med synlig belegg på 26 mm. Det er god oppkant på vegger og vann vil renne til sluk.
Det er ikke tettesjikt på vegg i våtsonen og vegger er utsatt for vannskader.
Det ble målt med fuktindikator på gulvbelegg uten å påvise fuktvariabler.
Vaskerommet er fungerende til vaskerom men det bør ikke dusjes på rommet da det ikke er tettesjikt på vegg og gulvbelegg har brukt opp sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tett

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur av betong og gråstein som er utvendig pusset og malt. Fundamenter er ikke synlig og er derfor ikke vurdert.
Det er observert synlige skjevheter og riss/sprekker.
Sprekker og små skader er hovedsakelig i pussede overflater, gråsteinsmur kan ha riss/sprekker videre inn i muren.
Det er ikke påvist store svekkelser som tyder på sammenbrudd og muren fremstår som stabil på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Gamle natursteinsmurer har generelt størrebehov for reparasjoner en nyere grunnmurer og lokale rwparasjoner og vedlikehold må påberegnes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkongen har tekking fra 50-tallet og kan ikke garanteres tett. Det er for lavt rekkverk og det er høy slitasje på rekkverk. Bjelker bør kontrolleres nærmere og råte kan ikke utelukkes i bjelker da balkongen er gammel ig tekking ikke er tett.

Anbefalte tiltak

Det må påberegnes å rehabilitere balkongen.

Vinduer og dører: Ytterdør balkongdør i 1. etasje og takvinduer

Oppsummering

Ytterdøren, balkongdøren og vinduene fremstår funksjonelle og fungerer med dagens tilstand. På grunn av alder har pakninger blitt harde og har begrenset effekt. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på takvinduene men det bemerkes at vinduene ikke er inspisert fra utsiden og råte i karmer kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Ytterdøren og takvinduene må påberegnes og skiftes ut i tisen som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Fasade nord, øst og vest:
Ved kontroll fremstår kledning på fasade nord, øst og vest som hel og fungerende. Det er imidlertid ikke etablert luftespalte i bunn av kledningen.
Slik utførelse kan føre til skader da vann som trenger gjennom ytterkledning tørker sent opp.
Det er ikke opplyst om utfordringer med museinntrenging, det er heller ikke observert vesentlig tegn til mus. Det gis midlertidig ikke garanti mot museinntrenging da dette erfaringsmessig kan forekomme i eldre hus.
Det ble ikke påvist betydelige råteskader i kledningen men kan likevel ikke utelukkes og det må påregnes stedvis utskiftinger. Spor etter skadedyr og råte kan forekomme spesielt i bunnsvill og oppe ved raft.
Det er på sørvegg observert bruk av papp som vindsperre. Denne pappen er tett og slipper ikke ut fuktighet fra veggene. Dette er fagmessig utførelse og kan forårsake råteskader i veggene.

Fasade sør:
Det er her registrert betydelige råteskader i kledningen og det er behov for totalrenovering av veggen. Det er benyttet tett vindsperre som ikke slipper ut fuktighet og kan forårsake råte i veggene. Det ble målt over 20% fuktighet i kledningen.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å rehabilitere fasadene med ny isolasjon/etterisolering, vindsperre og kledning med luftespalte.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet har begrenset lufting da det ikke er åpent i gesimser eller etablert lufteventiler i gavler. Det er åpningsfart vindu i gavler men lufting fra vinduene kan ikke anses som varig lufting på loftet. Isolasjon er gammel og har liten eller ingen effekt og det er ikke dampsperre mot varm side. Manglende dampsperre og manglende isolasjon kan føre til at varm luft fra 2. etasje stiger opp på loftet vinterstid og skaper kondens og råteskader i undertaket.
Det ble påvist eldre fuktmerker i undertak og taksperrer, samt soppangrep. Det ble ikke påvist betydelig råte eller aktive lekkasjer.
Det er lang avstand mellom taksperrer og bæreevnen er ikke god som ved nye takkonstruksjoner og skjevheter må påberegnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lufte loftet bedre men det bemerkes at taktekking er byttet i 2014 og det er mulig at det har blitt benyttet diffusjonsåpen duk på undertak som er pustende og er tilstrekkelig for utlufting av hele takkonstruksjonen. Dette bør undersøkes.
Loftet bør isoleres bedre og ved en eventuell rehabilitering av himling i 2. etasje må det etableres dampsperre mot kald side.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er montert snøfangere på tak men det er ikke montert taustige for feier.

Anbefalte tiltak

Det må monteres takstige på taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipene har oppnådd en høy alder pipen er kledd inn i trappenedgang.
Det ble ikke påvist avvik på ildsteder men generelt anbefales å rehabilitere piper som har oppnådd en alder på over 50 år med nytt røykrør.

Anbefalte tiltak

Innkledde sider må åpnes og det anbefales å rehabilitere pipene med nytt røykrør.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er av eldre dato med glatte folierte fronter og laminert benkeplate. Det er frittstående komfyr og kjøleskap og plass for komfyr i innredningen.
Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler.
Innredningen og benkeplate har bruksmerker og merker etter fukt og hengsler er slitt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer med dagens tilstand men må påregnes å skiftes ut hvis det ønskes et kjøkken med dagens standard.

Trapp

Oppsummering

Kjellertrapp:
Det er tretrapper i boligen.
Kjellertrapp har for store åpninger mellom trinn og det er ikke montert håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje har for store åpninger i rekkverk og det er ikke montert håndløper på vegg på en side. Trapp til loft har ikke håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Åpninger i rekkverk i trapp til 2. etasje må reduseres og det bør monteres håndløper på vegg i alle trapper.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er hovedsaklig eldre støpejernsrør i boligen og selger informerer at det er treg avrenning i enkelte avløp.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer men rørene har synlig rust og har oppnådd en alder som tilsier at de bør byttes ut.
Utvendige avløpsrør har brukt opp over halve levetiden sin og tiltak kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Avløpsrør fra byggeår må byttes ut.

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger foreligger samsvarserklæring på utskiftning av sikringsskap og det foreligger en el-kontroll utført av Skagerak energi datert 27.01.2016 med rettelser. Det fremgår av rapporten at gammelt anlegg er fjernet og at det er gjort betydelige arbeider på anlegget.
Det er noe komponenter igjen samt sikringsskap i kjellertrapp fra 50-tallet som har brukt opp sin levetid som anbefales å byttes.
TG-2 settes på grunn av oppnådd alder på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Sikringsskap i kjellertrapp og resterende eldre komponenter og ledningstrekk må byttes ut.
Før utskiftning anbefales det å utføre en el-kontroll av anlegget.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpen har brukt opp over have levetiden sin.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er varmtvannsbereder på 120 liter plassert på bad.
Berederen er plassert i rom med sluk og lekkasjesikring er ivaretatt. Det ble ikke påvist lekkasje og berederen har oppnådd en alder på over 20 år og har brukt opp sin forventede levetid.

Anbefalte tiltak

Berederen må påberegnes å skiftes ut i tiden som kommer.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonen anses ikke som tilstrekkelig da det ikke er montert ventiler i ytervegg.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres lufteventiler i yttervegger.

Øvrig: Innvendig overflater.

Oppsummering

Overflatene er gamle og slitt og det må påberegnes oppgraderinger innvendig i boligen. Det ble ikke påvist betydelige skader og oppgradering vil være etter ny eiers ønske og behov.

Øvrig: Brygge

Oppsummering

Selger informerer at bryggen ble bygd opp igjen etter skade etter uvær på 80-tallet.
Gulvet er slitt og det må påberegnes utskiftninger av gulv i tiden som kommer. Bryggens bærekonstruksjon er ikke inspisert og bær kontrolleres. Tiltak kan ikke utelukkes i bærekonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger og overflatebehandling av gulv må påberegnes. Bærekonstruksjon bør undersøkes nærmere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.5.2025

Rapportdato
24.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Eva Karin Kiste**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Heggekroken**
Firma: **Skien Takst AS**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3764 Skien**

Telefon: **91814074**
Epost: **tommy@skientakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nystrandvegen 136, 3944 Porsgrunn**

Kommunenr: **4001** Gårdsnr: **43** Bruksnr: **21** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1887** - Boligen er ombygget på 50-tallet.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen gar grunnmur av tykk natursteinsmur og etasjeskille av trebjelkelag. Vegger er trolig bygd opp av stående plank og er kledd med stående paneler.
Isolasjon er ukjent.
Det er saltak av plassbygde trekonstruksjoner med taksperrer og åser og undertak av tykke tommebord. Taket er tekket med betongtakstein.
Boligen er gammel og har store skjevheter samt at det under befaring oppdaget vannlekkasje i bereder under trapp i 1. etasje. Det må påregnes betydelige arbeider i forbindelse med dette.
Boligen må anses som et renoveringsobjekt og det kan foreligge restriksjoner fra kommunen på tiltak som er lovlig å utføre på boligen da boligen kan ha verneklasse.
Informasjon fra kommunen sier følgende:
Vernestatus: Nei (Utkast til verneplan fra 2017 viser verneklasse B – ikke vedtatt)
Sefrakregistrert: Ja
(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

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 byggteknisk 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	225	225	0	0	27
Lysthus	9	0	9	0	0
Anneks med bod.	31	0	31	0	0
Anneks	15	0	15	0	0
Garasje	7	0	7	0	0
Garasje	7	0	7	0	0
Garasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**301**	**225**	**76**	**0**	**27**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	113	113	0	0	27
2. etasje	112	112	0	0	0
Totalt m²	**225**	**225**	**0**	**0**	**27**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	113	107	6	Kjøkken, spisestue, gang, gang/trapp, kontor/soverom, vaskerom, toalett, stue og kjøkken.	2 kott.
2. etasje	112	105	7	Trapperom, gang, 3 soverom, bad, toalett, tidligere kjøkken og stue/soverom.	Bod.
Totalt m²	**225**	**212**	**13**		

Bygning: Lysthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	**9**	**0**	**9**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9	Utestue.	
Totalt m²	**9**	**0**	**9**		

Bygning: Anneks med bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	**31**	**0**	**31**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	22	9	Stue	Redskapsbod.
Totalt m²	**31**	**22**	**9**		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	**15**	**0**	**15**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	15	0	2 soverom	
Totalt m²	**15**	**15**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Lagringsrom
Totalt m²	**7**	**0**	**7**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Lagringsrom.
Totalt m²	**7**	**0**	**7**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Lagringsrom.
Totalt m²	**7**	**0**	**7**		

Kommentar til arealberegning

Boligen er gammel og har mange rom og lengde og bredde kan variere. Arealer kan derfor avvike fra andre oppmålinger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Tykk natursteinsmur.	
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)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet. Takvann er ledet vekk via rør i grunn fra byggeår, og hvor takvannet ender opp er ukjent. Det er ikke montert utvendig fuktsikring, og grunnmuren kan derfor ikke anses som tett.
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt og det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "Krypkjeller"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør dreneres rundt boligen.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Det er tykk natursteinsmur fra byggeår.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Grunnmur av betong og gråstein som er utvendig pusset og malt. Fundamenter er ikke synlig og er derfor ikke vurdert.
Det er observert synlige skjevheter og riss/sprekker.
Sprekker og små skader er hovedsakelig i pussede overflater, gråsteinsmur kan ha riss/sprekker videre
inn i muren.
Det er ikke påvist store svekkelser som tyder på sammenbrudd og muren fremstår som stabil på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gamle natursteinsmurer har generelt størrebehov for reparasjoner en nyere grunnmurer og lokale rwparasjoner og vedlikehold må påberegnes.

6.3 Krypkjeller



Det er gjort tiltak med fuktsikring på gulv.



Fukt mulig fra toalett.



Soppangrep på bjelke.

Beskrivelse	
Det er kjeller med lav romhøyde med betonggulv og synlig fjell i grunnen. Vegger er av natursteinsmur og betong og himling av stubbeloftplank i bjelkelag.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det ble målt 42% fuktighet i etasjeskilleren i kryprom under stue.	

Oppsummering av krypkjeller	TG-3

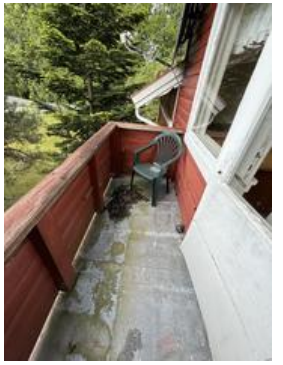
Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuktsikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren. Det er synlig vann på bærebjelker i kjelleren og det er ukjent hvor vannet kommer fra, men det ble oppdaget en lekkasje på vannrør til toalett i 1 etasje hvor det ble målt høy fuktighet i gulvet. Vannet kan også komme fra skulte rør i etasjeskille på lite rom under trapp hvor det er servant eller lekkasje på toalett.
Treverk har soppangrep og skrive skadedyrangrep kan ikke utelukkes.
Det er gjort tiltak med avfukter og vifte for å bedre miljøet i kjelleren men anlegget ser ut til å ha begrenset effekt.
Det er også gjort tiltak med fuktsikring i grunnen men fuktsikringen er ikke tettet mot grunnmur og fuktig luft vil fortsatt komme opp og skape fuktig miljø.
Dette punktet må ses i sammenheng med punktet drenering og miljøet i kjelleren vil avhenge av tilstanden på dreneringen rundt boligen.
Kjeller i motsatt ende ved trapp er i bedre forfatning men fuktmerker er observert på yttervegger og råte og spor etter skadedyr kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser og det må påberegnes omfattende arbeider med utskiftninger i etasjeskiller på grunn av råte og soppangrep samt at kjelleren må luftes bedre.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er balkong i 2. etasje på boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Balkongen har tekking fra 50-tallet og kan ikke garanteres tett. Det er for lavt rekkverk og det er høy slitasje på rekkverk. Bjelker bør kontrolleres nærmere og råte kan ikke utelukkes i bjelker da balkongen er gammel ig tekking ikke er tett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påberegnes å rehabilitere balkongen.

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør i 2. etasje





Vindu med råte



Beskrivelse
Det er vinduer av eldre dato med enkle glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Vinduet har stedvis råte og det er observert sprekker i enkelte glass. Det er stedvis 2 enkle glass men noen vinduer har kun ett glass og tettheten og isolasjonsevne er ikke til stede. Noen vinduer kan være funksjonelle og fungerer med dagens tilstand men noen vinduer har råte og knuste glass og må skiftes ut.

Balkongdør i 2. etasje:
Det er 2 dører med enkle glass til balkong i 2. etasje. Ytterste dør er ikke mulig å lukke. Dørene er gamle og må skiftes ut.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduene og døren må påberegnes å skiftes ut av energiøkonomiske hensyn.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



Ytterste dør kan ikke lukkes.

6.6 Vinduer og dører: Ytterdør balkongdør i 1. etasje og takvinduer

Beskrivelse
Malt ytterdør av eldre dato med sidefelt og takvinduer med ukjent alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takvinduer er montert etter byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2**

Ytterdøren, balkongdøren og vinduene fremstår funksjonelle og fungerer med dagens tilstand. På grunn av alder har pakninger blitt harde og har begrenset effekt. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på takvinduene men det bemerkes at vinduene ikke er inspisert fra utsiden og råte i karmer kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterdøren og takvinduene må påberegnes og skiftes ut i tisen som kommer.

6.7 Yttervegger









Betydelig råteskader i kledning.

Type fasade	Stående kledning

Det er hovedsaklig yttervegger fra byggeår av stående plank fra byggeår og fasadene er kledd med stående paneler. Isolasjon er ukjent. Kledning på halve sydvegg er i følge eier bygget på 50-tallet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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**

Fasade nord, øst og vest:
Ved kontroll fremstår kledning på fasade nord, øst og vest som hel og fungerende. Det er imidlertid ikke etablert luftespalte i bunn av kledningen.
Slik utførelse kan føre til skader da vann som trenger gjennom ytterkledning tørker sent opp.
Det er ikke opplyst om utfordringer med museinntrenging, det er heller ikke observert vesentlig tegn til mus. Det gis midlertidig ikke garanti mot museinntrenging da dette erfaringsmessig kan forekomme i eldre hus.
Det ble ikke påvist betydelige råteskader i kledningen men kan likevel ikke utelukkes og det må påregnes stedvis utskiftinger. Spor etter skadedyr og råte kan forekomme spesielt i bunnsvill og oppe ved raft.
Det er på sørvegg observert bruk av papp som vindsperre. Denne pappen er tett og slipper ikke ut fuktighet fra veggene. Dette er fagmessig utførelse og kan forårsake råteskader i veggene.

Fasade sør:
Det er her registrert betydelige råteskader i kledningen og det er behov for totalrenovering av veggen. Det er benyttet tett vindsperre som ikke slipper ut fuktighet og kan forårsake råte i veggene. Det ble målt over 20% fuktighet i kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å rehabilitere fasadene med ny isolasjon/etterisolering, vindsperre og kledning med luftespalte.



Det ble målt fuktighet på over 20% i kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)







Ingen lufting i gesims.

Type loft	Kaldtloft

Det er kaldtloft i boligen med tilgang via trapp i 2. etasje.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Loftet har begrenset lufting da det ikke er åpent i gesimser eller etablert lufteventiler i gavler. Det er åpningsfart vindu i gavler men lufting fra vinduene kan ikke anses som varig lufting på loftet.
Isolasjon er gammel og har liten eller ingen effekt og det er ikke dampsperre mot varm side.
Manglende dampsperre og manglende isolasjon kan føre til at varm luft fra 2. etasje stiger opp på loftet vinterstid og skaper kondens og råteskader i undertaket.
Det ble påvist eldre fuktmerker i undertak og taksperrer, samt soppangrep. Det ble ikke påvist betydelig råte eller aktive lekkasjer.
Det er lang avstand mellom taksperrer og bæreevnen er ikke god som ved nye takkonstruksjoner og skjevheter må påberegnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lufte loftet bedre men det bemerkes at taktekking er byttet i 2014 og det er mulig at det har blitt benyttet diffusjonsåpen duk på undertak som er pustende og er tilstrekkelig for utlufting av hele takkonstruksjonen. Dette bør undersøkes.
Loftet bør isoleres bedre og ved en eventuell rehabilitering av himling i 2. etasje må det etableres dampsperre mot kald side.



Manglende isolasjon og dampsperre.

6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Det er takrenner og nedløpsrør av stål på boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløpsrør er byttet i forbindelse med takomlegging i 2014.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**
Det ble ikke påvist skader på renner og nedløpsrør.	



Takvann er ført ned i dreneringsrør i terrenget.

6.10 Taktekking





Type tekking	Betongstein
Taket er tekket med betongtakstein fra ca 2014.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er tekket om i ca 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 takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det ble ikke påvist tegn til steder hvor det kan forekomme lekkasjer og taksteinen fremstår med normal bruksslitasje.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-2**
Det er montert snøfangere på tak men det er ikke montert taustige for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må monteres takstige på taket.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Råteskade i bærebjelke.



Tiltak for opptørking er gjort.



Vifte og avfukter.

Type	Trebjelkelag
Det er trebjelkelag fra byggeår.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Det ble målt med nivelleringslaser i utvalgte rom i leiligheten.
Følgende høydeforskjeller ble observert i følgende rom:

1. etasje:
Stue: 11 mm høydeforskjell i hele rommet, og 5 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
Spisestue: 24 mm høydeforskjell i hele rommet, og 15 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
2. etasje:
Midtre soverom vest: 35 mm høydeforskjell i hele rommet, og 25 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
Soverom med balkong: 15 mm høydeforskjell i hele rommet, og 7 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
Det ble ikke påvist vesentlig knirk eller tegn på konstruksjonsvikt men det ble påvist fukt i gulv på toalett og i bjelkelag i stue under inspesering av krypkjeller. Her han det være behov for tiltak.
Det ble påvist dryppende vann i fra etasjeskille fra rom under trapp som senere viste seg å lekkasje fra varmtvannsbereder under trappen og det er uvvist hvor lenge denne lekkasjen har pågått da dette ikke var oppdaget av eier.. Bærebjelke var helt mettet med vann. Etter befaring har selger engasjert rørlegger og skadefirma og lekkasjen har blitt soppet og gulv har blitt revet i gangen og under trappen. Det er gjort tiltak met uttørking med vifte og avfukter for opptørking. Det kan ikke utelukkes at det er vannskader i etasjeskilleren utover der det er gjort tiltak da lekkasjen kan ha pågått over lang tid.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskiller og gulv på grunn samt omfattende fukt og råteskader i bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes omfattende arbeider og betydelige kostnader med etasjeskiller i forbindelse med vannskaden.
Råte i bjelkelag må skiftes ut. Kostnadsestimat er vanskelig å fastslå men det kan ikke utelukkes at hele etasjeskilleren må åpnes og skiftes ut.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



Fortsatt fukt i bærebjelke i kjeller.

6.13 Ildsted/Skorstein





Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspiper fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Det er peis i stue i 1.etasje og vedovn i spisestue i 1 etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipene har oppnådd en høy alder pipen er kledd inn i trappenedgang.
Det ble ikke påvist avvik på ildsteder men generelt anbefales å rehabilitere piper som har oppnådd en alder på over 50 år med nytt røykrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innkledde sider må åpnes og det anbefales å rehabilitere pipene med nytt røykrør.

6.14 Kjøkken





Bruks og fuktmerker.

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-2**

Kjøkkeninnredning er av eldre dato med glatte folierte fronter og laminert benkeplate. Det er frittstående komfyr og kjøleskap og plass for komfyr i innredningen.
Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler.
Innredningen og benkeplate har bruksmerker og merker etter fukt og hengsler er slitt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredningen fungerer med dagens tilstand men må påregnes å skiftes ut hvis det ønskes et kjøkken med dagens standard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesone med kanal ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Avtrekket fungerer som tiltenkt.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Det er etablert vaskerom i rom som har betegnelse som kjøkken.

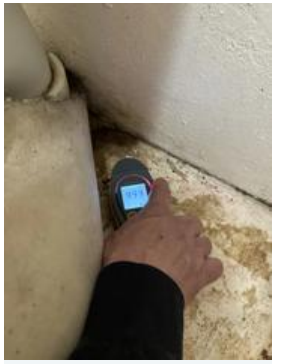
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: Toalettrom i 1. etasje.





Maksimalt utslag på fukt i gulv.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Det er lufteventiler i kanal.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — **TG-3**

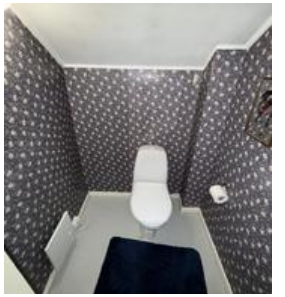
Toalettrom med belegg på gulv, trepanel og tapet på vegger og malte plater i himling.
Det ble påvist lekkasje på vanntilførsel til toalett og det er fukt i gulv og råteskader kan ikke utelukkes. Fuktmåling i gulvet ga maksimalt utslag på fuktmåleren.
Det er kun naturlig lufting på toalettrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulv må rives opp og bjelkelag må tørkes og mulig skiftes som vil medføre at hele toalettrommet må totalrenoveres.
Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.17 Toalettrom: Toalettrom i 2.etasje.



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — **TG-3**

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.
Det ble målt med fuktindikator på gulv som ga maksimalt utslag på fukt i gulvet. Årsak er ukjent og må undersøkes nærmere.
Det er kun naturlig avtrekk på toalettrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktighet i gulv må undesøkes nærmere. Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet.
TG-3 settes på grunn av målt fukt i gulv.





Utslag på fukt i gulv.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Det er tretrapper fra byggeår i boligen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Kjellertrapp:
Det er tretrapper i boligen.
Kjellertrapp har for store åpninger mellom trinn og det er ikke montert håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje har for store åpninger i rekkverk og det er ikke montert håndløper på vegg på en side.
Trapp til loft har ikke håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpninger i rekkverk i trapp til 2. etasje må reduseres og det bør monteres håndløper på vegg i alle trapper.

6.19 Avløpsrør



Eldre støprjernsrør.



Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er observert noe plastrør i boligen men det er hovedsakelig støpejernsrør fra 50-tallet på boligen.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Noe nyere plastrør er observert.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

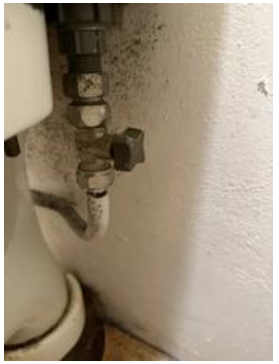
Det er hovedsaklig eldre støpejernsrør i boligen og selger informerer at det er treg avrenning i enkelte avløp.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer men rørene har synlig rust og har oppnådd en alder som tilsier at de bør byttes ut.
Utvendige avløpsrør har brukt opp over halve levetiden sin og tiltak kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør fra byggeår må byttes ut.

Stakeluke i kjeller.

6.20 Vannledninger







Pågående lekkasje synlig fra krypkjeller.

Type anlegg	Kobber
Det er kobberrør fra eldre dato i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
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-3**

Det er nyere vanninntak men hovedsakelig er det eldre vannrør av kobber i boligen. Det er lekkasje på vanntilførsel til toalett.
det ble også påvist dryppende vann i krypkjeller under lite rom under trapp sener viste seg å være lekkasje fra vannledning til berederen.
Vannledningene har oppnådd en alder som tilsier at rørene må byttes ut da det er oppdaget lekkasjer og ytterligere lekkasjer lett kan oppstå på eldre kobberrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasje på vanntilførsel må tettes og rørene må påberegnes å byttes i sin helhet. Før utskiftning anbefales det å engasjere en fagperson til å kontrollere rørene slik at vannskader kan unngås.
Prisestimat er basert på å bytte alle vannrør i boligen.

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.21 Elektrisk



Sikringsskap i 2.etasje.



Sikringsskap i kjellertrapp.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er elektrisk anlegg med automatsikringer og sikringsskap plassert i bod i 2. etasje og sikringsskap i kjellertrapp i 1. etasje med skrusikringer trolig fra 50-tallet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer at deler av anlegget er skiftet ut i 2. etasje ca 2018.	
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, stikkkontakter, 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det foreligger foreligger samsvarserklæring på utskiftning av sikringsskap og det foreligger en el-kontroll utført av Skagerak energi datert 27.01.2016 med rettelser. Det fremgår av rapporten at gammelt anlegg er fjernet og at det er gjort betydelige arbeider på anlegget.
Det er noe komponenter igjen samt sikringsskap i kjellertrapp fra 50-tallet som har brukt opp sin levetid som anbefales å byttes.
TG-2 settes på grunn av oppnådd alder på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikringsskap i kjellertrapp og resterende eldre komponenter og ledningstrekk må byttes ut.
Før utskiftning anbefales det å utføre en el-kontroll av anlegget.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2018 med inneedel plassert i spisestue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen er montert i 2018.	

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**
Varmepumpen fungerer som tiltenkt.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra eldre dato med innedel plassert i gang.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-2**
Varmepumpen har brukt opp over have levetiden sin.	

6.24 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
120 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Det er varmtvannsbereder på 120 liter plassert på bad. Berederen er plassert i rom med sluk og lekkasjesikring er ivaretatt. Det ble ikke påvist lekkasje og berederen har oppnådd en alder på over 20 år og har brukt opp sin forventede levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Berederen må påberegnes å skiftes ut i tiden som kommer.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er ventilasjon ivia åpningsbare vinduer i boligen.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Ventilasjonen anses ikke som tilstrekkelig da det ikke er montert ventiler i ytervegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres lufteventiler i yttervegger.	

6.26 Våtrom: Bad 2. Etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Det er er belegg på gulv, våtromstapet på vegg om malte plater i himling. Det ble målt 18 mm høydeforskjell fra topp belegg ved dør til topp slukrist og det er oppkant på 3 mm under dørterskel. Det er ingen lufting foruten takvindu og vinduet bærer preg av å ha vært plassert i våtrom uten lufting. Det ble forsøkt å bore hull i vegg mot våtsonen men det er flere lag og mulig massivt treverk i veggen. Det ble derfor benyttet hammerelektrode for å komme lengst mulig inn i veggen. Det ble ikke påvist fuktighet i veggen. Det ble målt med fuktindikator på gulv og det ble målt fuktvariabler som indikerer at det er vann under belegget. Våtromstapet har hull/rift og har stedvis løsnet fra vegg og og er ikke tett, og våtromsbelegget har brukt opp sin levetid.	



Rift i våtromstapet.





Anbefalte tiltak

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Arbeidene må dokumenteres.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

Ingen målt fuktighet i vegg mot våtsonen.



Fuktvariabler på gulv.

6.27 Våtrom: Vaskerom/bad 1. etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Det er belegg på gulv, malte plater på vegger og takess i himling. Det er 2 servanter og dusjkabinett og ventil i yttervegg.
Det ble målt 18 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til nedsenk for sluk og det er oppkant med synlig belegg på 26 mm. Det er god oppkant på vegger og vann vil renne til sluk.
Det er ikke tettesjikt på vegg i våtsonen og vegger er utsatt for vannskader.
Det ble målt med fuktindikator på gulvbelegg uten å påvise fuktvariabler.
Vaskerommet er fungerende til vaskerom men det bør ikke dusjes på rommet da det ikke er tettesjikt på vegg og gulvbelegg har brukt opp sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tett

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.28 Øvrig: Lysthus



Beskrivelse

8-kantet lysthus med vegger av treverk og glassvindu, og tretak tekket med papp.
Bygget fremstår i god forfatning og uten skader.

6.29 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Anneks med stue og soverom.
Bygget har gulv av treverk og vegger av bindingsverk av tre kledd med liggende kledning. Saltak tekket med takstein.
Bygget har betydelige skjevheter og råteskader utvendig og det må påberegnes betydelige tiltak på bygget.
Innvendig fremstår annekset funksjonelt.



Råte i vegg.



Råte i dør.

6.30 Øvrig: Uthus med stue og bod.



Beskrivelse

Uthus med stue og bod med tregulv og vegger av bindingsverk kledd med stående panel. Saltak tekket med takstein.
Det ble påvist stedvise råteskader utvendig i kledning men bygget fremstår funksjonelt. Det må påberegnes tiltak på bygget med tak og vegger og mulig gulv. Vinduer er av eldre type med enkle glass og må påberegnes å skiftes ut.
Taktekking og undertak har brukt opp sin forventede levetid.





6.31 Øvrig: Innvendig overflater.

Beskrivelse

Det er tepper og furugulv på gulver og hovedsaklig tapet på vegger. I himling er det takess og malte plater.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Overflatene er gamle og slitt og det må påberegnes oppgraderinger innvendig i boligen. Det ble ikke påvist betydelige skader og oppgradering vil være etter ny eiers ønske og behov.

6.32 Øvrig: Bryggehus







Beskrivelse

Bryggehus med vegger av treverk som er kledd med liggende panel og saltak med taksperrer opplaget på yttervegger og bærebjelker med søylefundament.
Bygget fremstår funksjonelt med noe råteskader på utvendig kledning og i vinduer. Takstein har brukt opp sin levetid og på påberegnes å skiftes ut.



6.33 Øvrig: Brygge







Gulvet er slitt.

Beskrivelse

Brygge oppført på trepilarer og betong med gulv av trolig impregnerte materialer.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Selger informerer at bryggen ble bygd opp igjen etter skade etter uvær på 80-tallet.
Gulvet er slitt og det må påberegnes utskiftninger av gulv i tiden som kommer. Bryggens bærekonstruksjon er ikke inspisert og bær kontrolleres. Tiltak kan ikke utelukkes i bærekonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger og overflatebehandling av gulv må påberegnes. Bærekonstruksjon bør undersøkes nærmere.

6.34 Øvrig: Garasjer







Beskrivelse
Det er 3 enkle garasjer på nordsiden av boligen som tilhører boligen. Garasje nærmest hovedvei tilhører i følge eier nabotomten som har tinglyst rett til garasjen. Garasjene har jordgulv ovegger av treverk kledd med stående paneler og pulttak tekket med papp. Garasjene små og kan kun benyttes som lagringsplass. Byggene har synlige skjevheter og betydelig råte. Det er ikke målbart areal i hele garasjene da det er for lav romhøyde i deler av garasjen. Garasjene må påberegnes betydelige utbedringer eller må erstattes med nye bygg.

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.37 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.38 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kiste, Eva Karin	9578-5997-4-4563371	2025-09-17 11:45:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. sep. 2025

Oppdragsnummer
24-0078/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nystrandvegen 136, 3944 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Eva Karin Kiste

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 1975

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: 7249176
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firmanavn, alt før min tid henv til Trosvik Verksted i Brevik

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Morten Hamre la nytt tak enkeltkrum Skarpnes rød takstein. Utført i 2017?2018? Usikker når, men kan finne det ut. Peisinnsats og murt ny peis i 1980 ca

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johnsen elektro, husker ikke ,men kan finne det ut

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Nytt elektrisk anlegg i delvis 1.et. og hele 2.et i 2017/2018 ?

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Trosvik Verksted Brevik, lenge før vi flyttet til huset, Ser av tegningerningerninger

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere var det septiktank. nå kommunalt, direkte

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg i kjeller Antisimex har hatt årlig kontroll

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal stor kum bak ytterste garasje , i hjørnet mot nabotomt Narvestad, gjerdet og veg gjerdet og og veg

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannlekkasje i entreen / lite dusjrom/ kott. Utbedret og tørt,.. bereder fjernetvia Tryg

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

Nei

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: Fukt i kjeller, stort avfuktingsanlegg i kjeller. Antisimex har hatt årlig kontroll

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

Ja

Beskriv: Det kan komme noen dråper vann ved kraftig regnskyld i fra overkant av vindu i spisestue mot syd.

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?
Ja

Beskriv: Kan se litt skjeve gulv i 2.et gangen

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

Beskriv: Noen ganger Antydning til litt tette sluk på vaskerom og bad, ordnet selv ved hjelp vanlige midler

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

Beskriv: Det er et par mulige inngang for mus påpekt av Pelias i 2024. Mus i kjeller og har hatt under vask i kjøkkenbenk.

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

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

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Trosvik Verksted bygde om huset til 3 leiligheter/familier i sin tid 2 i første og en i 2.et

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

Oppgi type rapport og årstall: Det ble laget en rapport for ca 20 år siden, Fukt i kjeller

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Mulig varsel fra nabo i vest om bygging av hytte? Lenge siden

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?
Ja

Beskriv: Nabo ønsker å fjerne noen trær langs gjerdet til privat veg øst for huset.

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

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

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

Eventuell kommentar: Eiendomstomt

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?
Ja

Beskriv: Felles innkjørsel/port. Ytterste garasje eies av nabo. Selve tomta tilhører Nystrandvegen 136

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0078/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

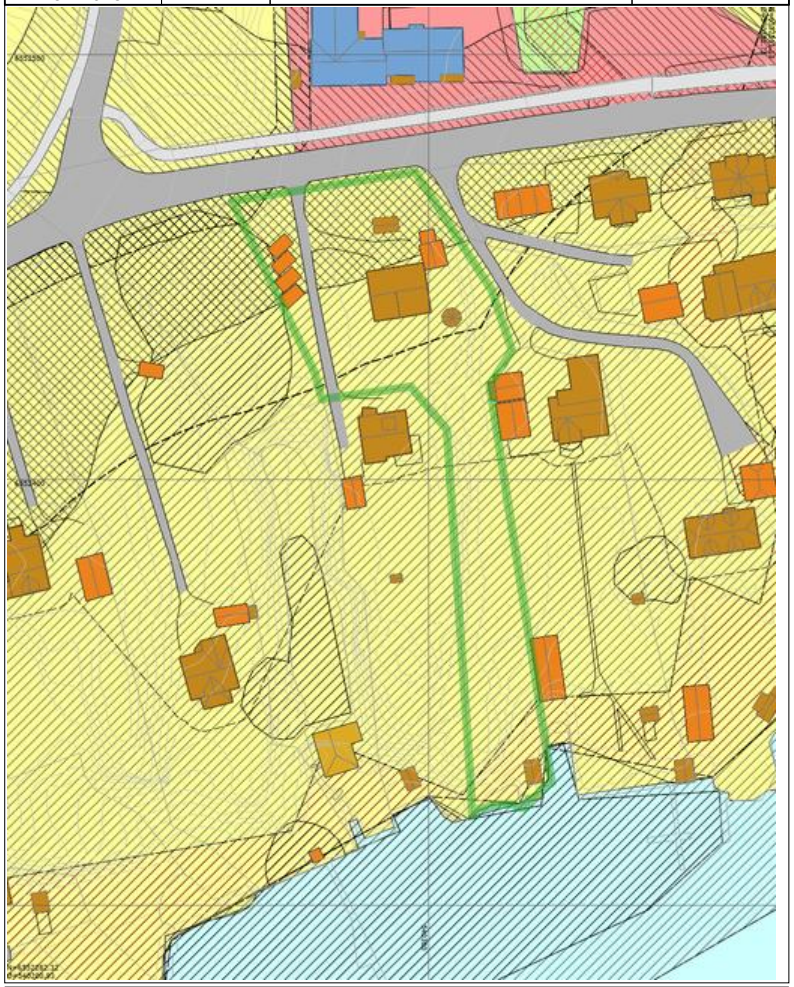
Navn	Dato
Kiste, Eva Karin	2025-09-17

Identifikasjon

bankID Kiste, Eva Karin

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

Porsgrunn kommune	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nystrandvegen 136 3944 PORSGRUNN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2018-2030			



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Havflate
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Fritidsbolig
- Gang- og sykkelveg
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - Framtidig
- KpAngittHensynGrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- KpStøyGrense
- Flomfare
- Gul sone iht T-1442
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bru
- Høydekurve
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Byggegrense
- KpBestemmelseGrense
- KpFareGrense
- Bevaring naturmiljø
- Andre sikringssone
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Elv og bekk
- Innsjø
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- Turvegtrase - Nåværende
- Strandlinje sjø
- KpBestemmelseOmråde
- KpSikringGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Rød sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Eiendomsteig



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**43**	**21**	**0**	**0**	Nystrandvegen 136, 3944 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3833.03m^2
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	41.9m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3824.45m^2
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3824.1m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	220.06m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	981.06m^2
Strandlinje sjø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Nystrandvegen 136

Nabolaget Skjelsvik/Nystrand - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	**15 min** 1.2 km
International School Telemark ... 201 elever, 10 klasser	**4 min** 2.2 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	**4 min** 2.4 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	**15 min** 1.2 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	**6 min** 3.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**8 min** 4.5 km

Offentlig transport

Prestealleen Linje M2, M2N	**3 min** 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**9 min** 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**30 min**

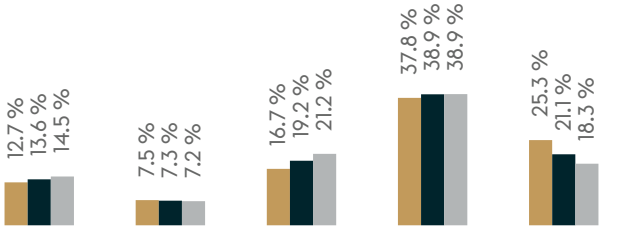
Barnehager

Nystrand barnehage (0-5 år) 90 barn	**2 min** 0.2 km
Hovettunet barnehage (0-5 år) 55 barn	**18 min** 1.4 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	**19 min** 1.5 km

Dagligvare

Meny Telemarksporten	**22 min**
Spar Skjelsvik	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjelsvik/Nystrand	951	437
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Herregårdsstranda fotballbane	10 min
Tveten skole	15 min
MOVA Skjelsvik	5 min
Heistad Fysioterapi & Trening	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

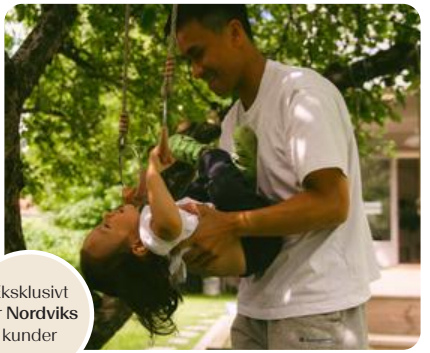
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris 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

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0078/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nystrandvegen 136 3944 PORSGRUNN

Betegnelse: Gnr 43, bnr 21 i Porsgrunn kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no