NORDVIK

Brekka 18

4 soverom | 173 kvm | Enebolig | Porsgrunn - Bjørntvedt



Velkommen til

Brekka 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
30	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
80	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.03.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med flott utsikt og stor terrasse. Inneholder bl.a. 4 soverom og 2 bad. Skiftet tak, kledning og vinduer i 2002

Prisantydning	**4 450 000,-**
Omkostninger	**112 630,-**
Totalpris	**4 562 630,-**
BRA-i	**173 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1959. Påbygget 2002**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Svært sentral og attraktiv beliggenhet på Bjørntvedt, og her har man det aller meste innenfor gangavstand! Eiendommen har en fin utsikt, og en skjermet tomt. Gode solforhold på terrasse!

Opprinnelig oppført i 1959, og ble påbygget i 2002. Da ble det utvidet med stort soverom (alternativt tv-stue eller spisestue) samt utvidet kjøkken og bad. I forbindelse med påbygg i 2002 ble det også skiftet takstein, kledning og det meste av vinduer.

- Boligen inneholder:
- 1. etg: Entré/hall, vinkelstue, soverom (evt. tv-stue/spisestue), kjøkken, bad og vaskerom.
- 2. etg: Gang, 3 soverom og bad.
- Kjeller: Boder og kjellerrom. Carport under terrasse.

Boligen har oppgraderingsbehov, og ansees som et strålende utgangspunkt for å skape sin egen drømmebolig i et attraktiv område!

Planløsning

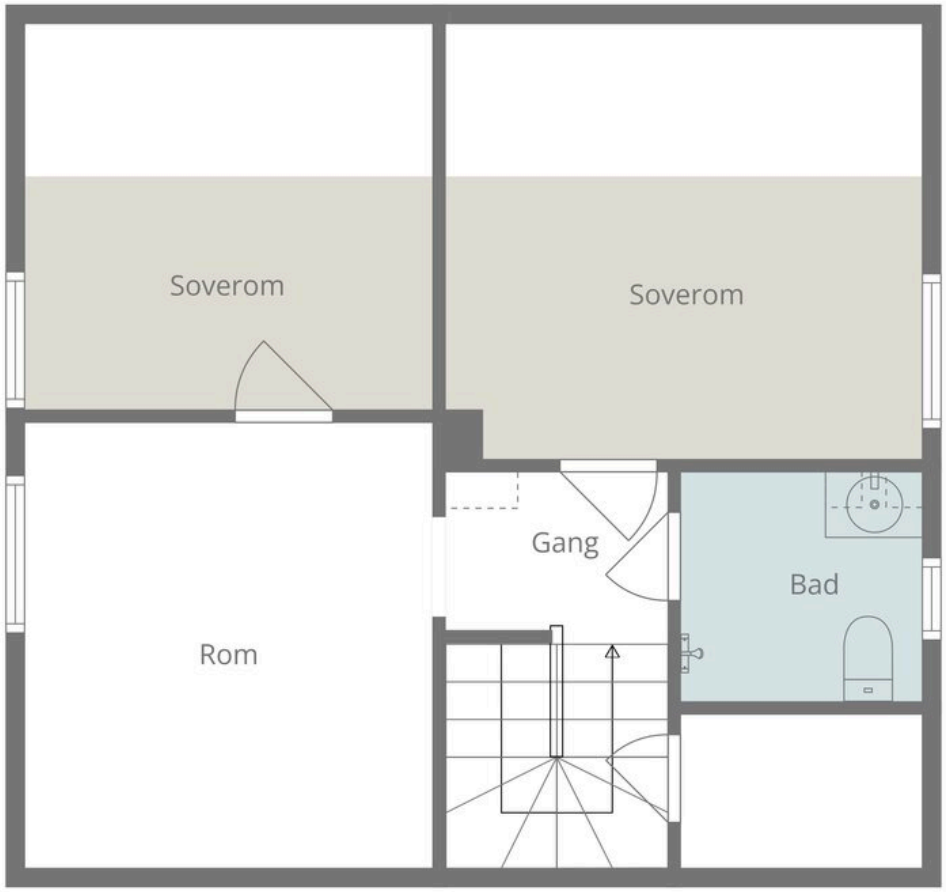
1. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Planløsning

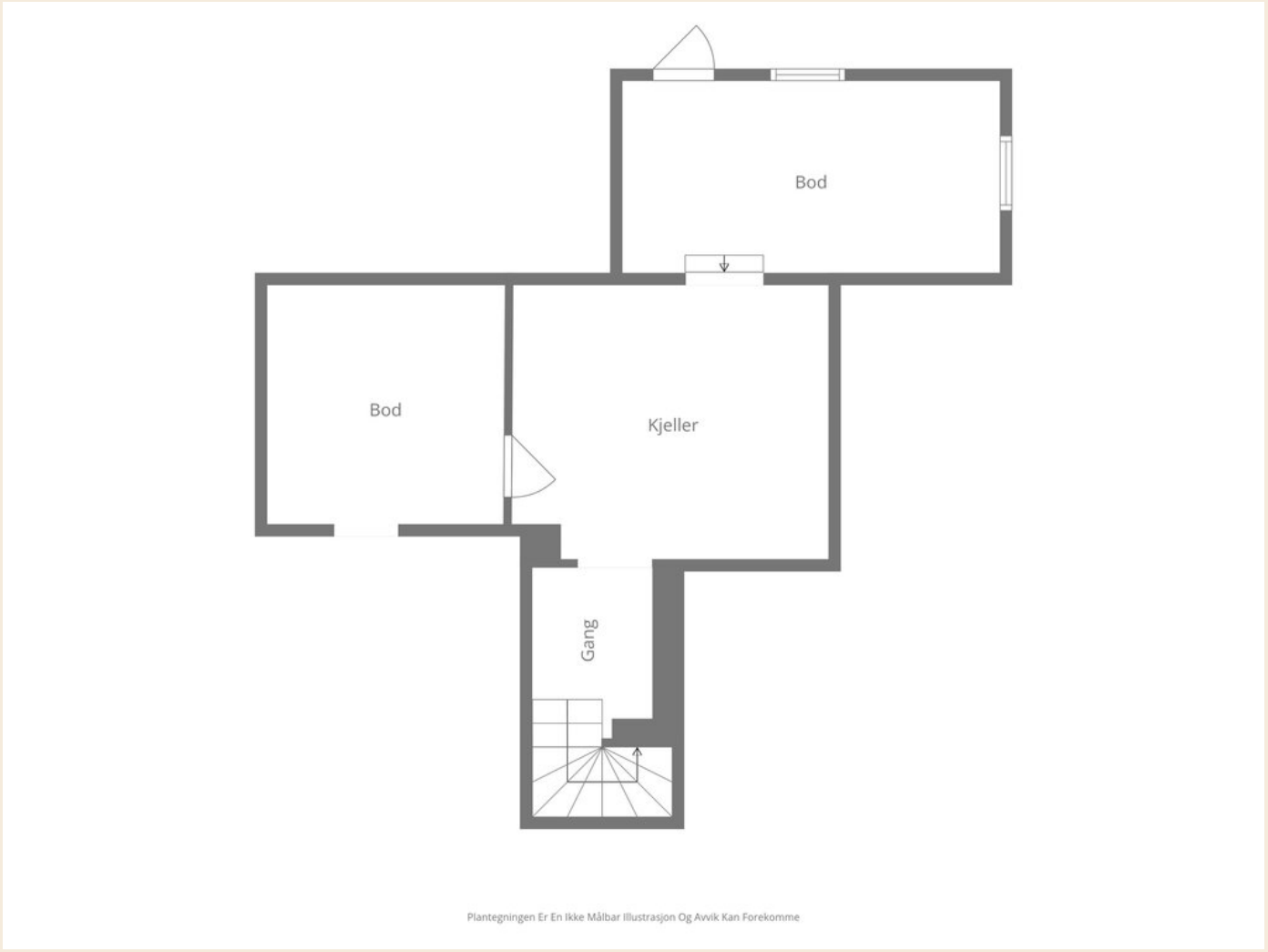
2. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm













































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0211/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brekka 18, 3917 PORSGRUNN
Gnr 46, bnr 713 i Porsgrunn kommune

Selgere
Kristoffer Jacobsen Klevjer
Aleksander Klevjer
Kristine Klevjer

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
111 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
112 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 562 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 582 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1959

Etasjer
2 + kjeller

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 180 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:

Uthus
Kjeller:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Ikke målbare arealer:

I tillegg til arealer følger det med en carport i forbindelse med boligen på ca. 17 kvm. Det er en utstyrsbod i carport som kan ikke oppgis som BRA i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m. Boden er oppgitt som ALH, areal med lav himlingshøyde. TBA i 1. etasje er en terrasse og repos ved inngangspartiet.

Solforhold
Det er gode solforhold på veranda som vender mot nord og vest.

Innhold
1. etasje: Entré/hall, vinkelstue, soverom (evt. tv-stue/spisestue), kjøkken, bad og vaskerom
2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.
Kjeller: Boder og kjellerrom. Carport under terrasse.

Standard
Fra overbygd inngangsparti kommer man inn til

entré/hall, med plass til entrémøbler. På høyre hånd er det inngang til vaskerom og baderom. Videre er det inngang til stue, spisestue/soverom og kjøkken. Trapp opp til boligens 2. etasje, og ned til kjeller, med god oppbevaringsplass.

Stuen er lys og innbydende, med god plass til ønsket møblering. Peis med innsats gir god oppvarming og hyggelig stemning, i tillegg til varmepumpe. Det er store vindusflater som gir godt med lys inn i boligen, og her kan man også nyte utsikten mot Porsgrunn by. Fra stuen er det utgang til stor og solrik veranda, som vender både mot nord og vest.

Fra stuen er det videre inngang til kjøkkenet. Dette er et koselig kjøkken med plass til spisebord. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med innfelt metallkum. Det er godt med oppbevaringsplass i over- og underskap samt skuffer og høyskap. Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap medfølger. Det er opplyst i tilstandsrapport at avtrekksviften ikke fungerer tilstrekkelig.

Det er 4 soverom i denne boligen, fordelt med ett i 1. etasje og tre soverom i 2. etasje. Soverommet i 1. etasje er romslig og kan evt. benyttes som spisestue eller tv-stue. Soverommene i 2. etasje er romslige, med plass til dobbeltsenger og tilhørende soveromsmøbler.

Det er 2 baderom i denne boligen, ett i hver etasje. Baderommet i 1. etasje er opplyst å være fra 2002, og har fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Badet inneholder dusjkabinett, gulvstående wc og baderomsinnredning. Baderomsinnredningen har underskap og skuffer, med heldekkende benkeplate og nedfelt servant. Oppbevaringsplass i tillegg i sideskap og høyskap. Separat vaskerom fra 2002, vegg i vegg med baderom. Vaskerommet har fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Baderommet i 2. etasje er eldre, med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Badet inneholder gulvstående wc, baderomsinnredning og dusj på vegg med forheng. Baderommet har fått TG3 grunnet tilstand og alder, og renovering må påregnes for å tåle dagens bruk.

Det er god oppbevaringsplass i boder i kjeller og utvendig frittstående bod.

Parkering
Parkering i carport og gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Boligen er bygget ut og i stor grad renovert i 2002.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Huset ble bygd ut i 2002 hvor vaskerom og bad i 1. etasje ble pusset opp/bygd ut. Dette ble gjort av utdannet snekker i samråd med egen innsats av mine foreldre. Har ikke noe dokumenter på det og vet ikke akkurat hva som er blitt gjort.
- Drenering ble utført i 2002 hvor huset ble bygd ut. Har ikke noe dokumentasjon på det og vet ikke akkurat hva som er blitt gjort.
- Vedr elektrisk arbeid, vet ikke akkurat hva som er blitt gjort men ble gjort noe i 2002 ved utbygning/oppussing.
- Det er blitt byttet noe vann og avløp og noe nyere vann og avløp ettersom huset ble bygd ut i 2002 med nytt vaskerom. Vet ikke hva og har ikke dokumentasjon på det.
- Har vært en liten lekkasje gjennom tak og inn til soverom i 1. etasje som ble utbedret av fagpersonell som også så over taket. Dette har jeg ikke dokumentasjon på. Bare hørt fra mine foreldre.

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget fra 2002 og bytte av lampe i 2026. Etter dette er det installert opplegg for elbillader og overspenningsvern, det ser ut til å ligge samsvarserklæring på dette arbeidet i boligmappa.no. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Bjørnar Krogh

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Takkonstruksjon og loft
- Taktekking
- Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - Avtrekk
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Vaskerom - Overflater
- Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom: Bad i 1. etasje - Overflater
- Våtrom: Bad i 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad i 1. etasje - Ventilasjon
- Innvendige dører
- Uthus

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering
- Krypkjeller
- Våtrom: Bad i 2. etasje

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Vaskerom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav.
- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.
- Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis med innsats i stuen
- Varmepumpe i stuen
- Varmekabler i gulv på baderom og vaskerom

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 456,-pr. 2025

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

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 056 805,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 227 218,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 15379374

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 649 kvm (Eiertomt)
Uteområdet er pent opparbeidet med gruset innkjørsel og stort hageområde. Eiendommen er godt skjermet og innrammet med vekster og tujahekk i tomtegrenser. Det er gode solforhold på veranda som vender mot vest og nord.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en attraktiv beliggenhet i gangavstand til Porsgrunn sentrum, på Bjørntvedt i Porsgrunn kommune. Som et av de mest etterspurte boligområdene med nær tilknytning til Porsgrunn sentrum, har man kort vei til alle byens fasiliteter. Eiendommen ligger et veletablert og barnevennlig område med fine turstier i nærområdet og stor lekeplass. Kun et steinkast unna finner vi Porsgrunn tennisklubb med 4 utendørs tennisbaner. I sentrum har man flotte restauranter på bryggepromenaden, treningssentre, barer, Down Town kjøpesenter og mye mer. Det er gode buss/tog forbindelser med M3 kun 100 m unna og Porsgrunn togstasjon 400 meter unna.

Offentlig kommunikasjon
Gode muligheter for offentlig transport med "brekka" bussholdeplass 200m unna. Porsgrunn togstasjon 1.1km.

Skoler og barnehager
Skoler:
Grønli barneskole 1.2km
Myrene barneskole 1.3km
Kjølnes ungdomsskole 1.6km
Telemark toppidrett ungdomsskole 1.7km
Porsgrunn videregående skole 1.5km
Porsgrunn videregående skole Sør 1.7km

Barnehager:
Rønningen barnehage 1.2km
Min barnehage Øyekast 1.5km
Vallermyrene barnehage 1.5km

Coop Extra Porsgrunn og Rema 1000 vallermyrene er rundt 15 minutter gå-avstand.

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 igangsettingstillatelse for tilbygg, datert 14.02.2002. Det foreligger godkjennelse for garasje under terrasse, datert 12.09.1958. Godkjenning forutsetter at vindu til kjeller mures inn, og at garasjen ventileres ved gulv og tak, med mer.

Det foreligger godkjent byggemelding for våningshus, datert 23.01.1956.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg fra 2002, og heller ikke for eiendommen før øvrig. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Del av bolig som er oppført før 1998, gjøres det 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.

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 kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del kommuneplanens arealdel 2018-2030, datert 13.06.2019.

Det gjøres oppmerksom på at denne eiendommen grenser til idrettsanlegg i nordlig retning, her i dag tennisbaner.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste følgende heftelser eller rettigheter som følger eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 46/1 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen er vasket og rengjort før visning, og overtas av kjøper i den stand den fremstod på visning - tømt for inventar, men uten ytterligere rengjøring.

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.

Boligen selges for dødsbo, og selger/fullmektig har ikke bebodd eiendommen på mange år og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Mulighet for snarlig overtagelse hvis ønskelig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er vasket og rengjort før visning, og overtas av kjøper i den stand den fremstod på visning - tømt for inventar, men uten ytterligere rengjøring.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 111 250,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg avisannonsering TA og VARDEN kr. 7 000,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 7 000,-
Utlegg foto fasade kr. 3 200,-

Samlet skal selger betale kr. 193 140,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mars 2026

Ansvarlig megler
Morten Saubrekka, Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90203147

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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

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

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

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

Brekka 18

Nabolaget Bjørntvedt - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	17 min 1.5 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km

Offentlig transport

Brekka Linje M3, M3N, 185	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

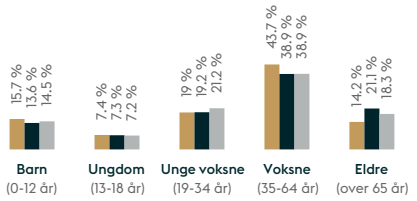
Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 74 barn	16 min 1.2 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år... 56 barn	18 min 1.5 km
Vallermyrene barnehage (1-5 år... 57 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Porsgrunn	12 min
Rema 1000 Vallermyrene	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørntvedt	861	401
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ballplass - Løkka	2 min
Østsiden skole	10 min
Sats Ekspress Porsgrunn	12 min
SATS Express Porsgrunn	12 min

«Stille og rolig og sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Brekka 18
3917 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1959
Hovedbygg BRA:	173 m^2
Hovedbygg BRA-i:	173 m^2
Sum alle bygg BRA:	180 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	173 m^2
Rapportdato:	20.1.2026 (Gyldig til 20.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	21	3	1

Supertakst

GNR: 46 BNR: 713

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Brekka 18
3917 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/39182

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon på alle oppgraderinger. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG3 settes da det er optimale forhold for innsig av vann mot bygning og vann er påvist i krypkjeller.
Krypkjeller	TG3 settes da det er innsig av vann, lite ventilering og påfølgende skader på etasjeskiller.
Våtrom: Bad i 2. etasje	Alder, utførelse av membran og påviste avvik tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Muren har enkelte riss og sprekker, overflate bør behandles slik at ikke fukt trekkes inn i blokker og forårsaker frostspreng.
Rom under terreng	Det er betylige symptomer på fuktgjennomslag i betonggulv og mur, det er saltutslag og fuktmerker.
Balkong, terrasse, platting	TG2 er satt da det er skader i murte konstruksjoner og skjevheter på terrasse.
Vinduer og dører	TG2 er satt da det registreres slitasje og det er behov for tiltak.
Yttervegger	Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
Takkonstruksjon og loft	TG2 er satt på grunn høy alder og oppbygging etter tidligere standard, samt målt fukt.
Taktekking	TG2 settes da det er slitasje og avvik på montering.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 settes da innredningen bærer preg av slitasje og små skader.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 settes da viften ikke fungerer tilstrekkelig.
Avløpsrør	TG2 settes på bakgrunn av alder på stikkledning og sen avrenning.
Vannledninger	TG2 er satt på grunn av eldre stikkledning til kommunalt anlegg og manglende tetthet på rør i rør system.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år, over halvparten av brukstid er oppnådd og det gis TG2.
Varmtvannsbereder	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid, dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG2 settes på grunn av manglende fall og sprekker i flisfuger.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 settes på grunn av alder og at det er ikke påvist tettesjikt på rommet.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig ventilering som gir TG2.
Våtrom: Bad i 1. etasje - Overflater	TG2 settes på grunn av manglende fallforhold og faren for skader ved en eventuell lekkasje.
Våtrom: Bad i 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 settes på grunn av alder og at det er ikke påvist tettesjikt på rommet.
Våtrom: Bad i 1. etasje - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig ventilering, det gis TG2.
Innvendige dører	Enkelte dørblad tar noe i karm og vridere er slitt.
Uthus	Det er registrert sopp på innvendige overflater, stedvis råte i vegger og takverk. Papptekking har noe utettheter.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	Hulltaking fra tilliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da skillevegg er av mur og yttervegg.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Etter dagens krav skal rekkverk være 0,9m høyt, det skal ikke være åpninger i rekkverk, eller mellom inntrinn større enn 0,1m.
Håndløper skal monteres på vegg.

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet. Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Utvendig trapp til terrasse har ikke montert rekkverk, det er anbefalt med rekkverk som personsikring på trapper, terrasser osv med høyde på over 0,5m over terreng. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere rekkverk i trappen.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er kun montert snøfanger over inngangspartiet.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.1.2026	**20.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Aleksander Klevjer**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Kristine Klevjer**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Kristoffer Jacobsen Klevjer**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

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

Boligen er et dødsbo som selges ved en/flere fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Bjørnar Krogh**	Telefon:	**47655088**
Firma:	**Skien takst AS**	Epost:	**bjornar@skientakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Brekka 18, 3917 Porsgrunn**						
Kommunenr:	**4001**	Gårdsnr:	**46**	Bruksnr:	**713**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1959** - Byggeår er hentet fra opplysninger i Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betongblokker for hovedhus og av lettklinkerblokker for tilbygg. Veggkonstruksjonen er oppført i siporexblokker og er senere utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Boligen er bygget ut og i stor grad renovert i 2002.
Selger opplyser at arbeidet ble gjort av utdannet snekker i samråd med egeninnsats av eiere.
Det henvises til egenerklæring for mer detaljert informasjon.

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. På grunn av byggemetoder og dimensjonering av konstruksjoner fra byggetid er det registrert skjevheter i etasjeskiller og takverk. Erfaringsmessig vil det dukke opp merarbeider ved rehabiliteringer og åpning av bygningsdeler. Ny eier bes å ta dette i betraktning for renovasjonskostnadene.

For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Bytte av lampe på bad i 1. etasje av Foss Elektro AS.	Ja

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	173	173	0	0	42
Uthus	7	0	7	0	0
Totalt m²	**180**	**173**	**7**	**0**	**42**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**46**	**46** Romfordeling: Uinnredet kjeller.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**93**	**93** Romfordeling: Hall, vaskerom, trapperom, bad, kjøkken, stue og soverom/kontor.	**0**	**0**	**42**
2. etasje	**34**	**34** Romfordeling: Gang, bad og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**173**	**173**	**0**	**0**	**42**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	51	46	5
Totalt m²	**51**	**46**	**5**

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

I tillegg til arealer følger det med en carport i forbindelse med boligen på ca 17 kvm.

Det er en utstyrsbod i carport som kan ikke oppgis som BRA i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m. Boden er oppgitt som ALH, areal med lav himlingshøyde.

TBA i 1. etasje er en terrasse og repos ved inngangspartiet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Område med negativt terrengfall og skrått fjell mot bolig.



Hjørne uten fuktsikring.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2002.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Store deler av ringmur har knotteplast fra 2002.
Ingen synlig fuktsikring på grunnmur på hjørne mot sørvest. Her er rom under terreng og krypkjeller utsatt da terrenget faller mot bygning og takvann ikke er ledet tilstrekkelig vekk.
Opprinnelig har denne boligen ingen fungerende fuktsikring. Det er skrått fjell mot bolig som ringmur er fundamentert på, slik utførelse er uheldig da overvann vil følge fjellet inn under fundamenter. Ved innvendig observasjoner er det påvist symptomer på at vann utenfra trenger gjennom grunnmur og fundamenter.

TG3 settes da det er optimale forhold for innsig av vann mot bygning og vann er påvist i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.
Det bør sørges for at takvann blir ledet vekk fra bolig.

Redrenering av bolig kan ikke utelukkes, men å etablere tilstrekkelig fuktsikring og drenering kan være utfordrende da fundamenter er plassert på skrått fjell.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**



Takvann utsetter krypkjeller for fukt.

6.2 Grunnmur og fundament



I hovedsak hel og solid mur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Hovedhus har grunnmur av murte betongblokker. Tilbygg har grunnmur av murte lettklinkerblokker. Fundamenter av betong som er støpt på fjell og stedlige masser. Utvendig er det pussede overflater.

Muren har enkelte riss og sprekker, overflate bør behandles slik at ikke fukt trekkes inn i blokker og forårsaker frostspreng.
Til opplysning har murer med høy oppnådd alder behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med normalt vedlikehold, igjenpussing av sprekker og åpne flater med lettklinkerblokker.



Enkelte sprekker som tilsier noe setning.



Manglende puss.



6.3 Krypkjeller



Krypkjeller mot sørvest.

Beskrivelse	
Det er 2stk krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur. Kryperom har stedlige fjell på grunn, grunnmur av betongblokker og stubbeloftsgulv under 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?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Oppsummering av krypkjeller **TG-3**

I krypkjeller er det fuktig på terrenget og ved måling i treverk er det målt fuktighet med fare for soppdannelse og råteskader.
Det er registrert påbegynnende råte i svill og ender på bjelker mot sørvest.
Ventileringen er mangelfull og det er noe tilsig av vann inn under boligen.

TG3 settes da det er innsig av vann, lite ventilering og påfølgende skader på etasjeskiller.

Bygget har 2 krypkjeller. Det er kryperom mor sørvest som har sterkest symptomer. Anbefalinger om tiltak gjelder begge krypkjellere.



Fuktmerker på bjelker.



Innerst i hjørne er det bjelker som er mettet av fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er særlig viktig å sørge for god utlufting av hele krypkjelleren. Dette er for å lufte vekk fukt og forhindre kondensering og skader.
Alt takvann bør ledes tilstrekkelig vekk fra grunnmur,
Det kan legges fuktsperre av plast på fjell/terreng for å hindre noe av fuktpåvirkning og kondensering på overliggende etasjeskiller.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



Påbegynnende råte i underkant av bjelke.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller

Kjelleren inneholder bodrom. Gulv er av betong. Yttervegger av pusset mur. Himling av trepaneler, noe stubbeloft og noe plater.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

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

Det er betylige symptomer på fuktgjennomslag i betonggulv og mur, det er saltutslag og fuktmerker.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
Rommene kan kun ventileres via enkelte klaffventiler, miljøet i kjelleren er noe råtten og fuktig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og det må etableres mer lufting. En utbedring bør ses i sammenheng med tiltak gitt på drenering.



Fuktgjennomslag på mur.



Saltutslag.

6.5 Balkong, terrasse, platting







Skader på mur og synlig armering.

Type	Annet

Eldre betong/murkonstruksjon med underliggende garasje. Terrasse med bjelkelag og spaltegulv. Rekkverk av tre og trapp til terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nyere trekonstruksjon fra 2002 er etablert over eldre konstruksjon av mur/betong.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Garasje har skader i murte vegger og støpt betonggulv.
Terrasse av tre og trapp er noe skjev.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes tiltak da det erfaringsmessig er normalt med utbedring av betongvegg, eller murt vegg av blokker når de er blitt 20-60 år.

Terrasse fungerer til sitt formål tross skjevheter.



6.6 Vinduer og dører





Beskrivelse
Boligen har i hovedsak vinduer og takvinduer med 2-lags glass som er fra 2002. Et nyere vindu i 2. etasje fra 2022 og enkelte eldre vinduer. Eldre ytterdører med glass og tett dør i kjeller. Terrassedør med 2- lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Vinduer og dører blitt over 20 år, halvparten av brukstid er nådd.
Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.
Dører og nyere vindu i 2. etasje tar noe i karm.



Vindu på bad i 2. etasje.



Vindu på soverom i 2. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres normalt vedlikehold som skraping, vasking og overflatebehandling på vinduer fra 2002.
Tiltaket er anbefalt for å oppnå høyest mulig gjenværende brukstid.
Gjennomsnittlig brukstid for vinduer og dører av tre og med 2- lags glass er 40 år.

Eldre dører, vinduer og takvinduer bør vurderes å skiftes ut på grunn av slitasje og fare for utettheter og påfølgende skader.
Etter oppnådd brukstid (40 år) på vinduer og dører er det påregnelig med utskiftning. Ny eier får selv vurdere behovet og tidspunkt for utskiftning.



Vinduer i raft (overgang tak/vegg) er utsatt for fukt og har slitasje.





6.7 Yttervegger







Det er ikke etablert lufting bak paneler, noe som kan forårsake råte i vegg.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Mye av fasader er fra 2002.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Ytterveggene er murte Ytong/siporexblokker (lettklinker). I senere tid er det lektet utvendig og etablert paneler på fasader.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Utover dette er det ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Skorstein over tak ser ut til å være rehabilitert med lettklinkerelementer.
Dette er synlig fra loft. Over tak er det etablert heldekkende pipebeslag.

Det er gjort bemerkninger på noe fuktmåling rundt pipe på loft, avviket er nærmere beskrevet under punktet loft og taktekking/beslag.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak

Takverk av opprinnelig sperrer og rupanel som undertak. Det er kaldtloft med tilkomst via luke i himling med stige.

Skult takkonstruksjon av tre over tilbygg.

Type loft	Kaldtloft

Gammelt loft over hovedbygg, svært begrenset iso og litt lite ventilering fra gesims. Ventiler i gavler. Fuktmerker og målt fukt rundt pipe.

Tak over nyere del er skjult, synlige spalter i gesims men ukjent lufting i skråtak. Åpen skråtak på kontor/soverom.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei



Begrenset med luft fra gesims.



Målt fukt i tre ved pipe.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Det er målt fukt på treverk i området rundt pipe, avviket kan være tegn på mindre lekkasjer fra beslag, eller kondensering på grunn av for lite ventilering.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Eldre oppbygging uten dampsperre mot varm side, erfaringsmessig kan varm og fuktig luft trenge gjennom taket i underliggende etasje, fukt vil da kondensere på kalde overflater på loft.
Bjelkelaget er svært begrenset isolert med noe glassvatt.
Ventilering skjer via ventiler i gavler og spalter i gesims, men isolasjon hindrer stedvis luftgjennomstrømming.
TG2 er satt på grunn høy alder og oppbygging etter tidligere standard, med begrenset isolasjon og damsperre mot varm side. Videre er det stedvis fuktmerker i undertak og takverk særlig ved pipegjennomføringer. Det er målt fukt på befaringsdagen. Det er ikke registrert symptomer på skadedyr, men av erfaring kan ikke dette utelukkes på slike eldre takverk.

Takverk av tre over tilbygg. Ventilering av loftet/taket er ivaretatt, det er synlige spalter i gesims.
Det er ikke registrert negative bemerkninger av taket/loftets funksjon, men det anbefales nærmere undersøkelser når dette er mulig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak. Det bør utføres nærmere kontroll av taktekking og beslag tetthet. Det var tørt vær på befaringsdagen og eventuelle aktive lekkasjer er vanskelig å oppdage.
Ventilering av taket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

Tilgang til takverk over tilbygg bør etableres.
Loftet bør inspiseres for fukt og kondensproblematikk.

6.10 Taktekking







Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2002	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er fra 2002, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.
I hovedsak fremstår tekking som fungerende.

Av registrerte avvik:
- Det er nedbøy i takrenne over inngangspartiet og det er målt noe fukt fra loft i området rundt pipe.
- Takstein har mosegroing og slitasje, det er begrenset lufting under takstein da det er brukt 10mm sløyfer og 22mm lekter.
- Det er montert takstige til pipe, men kun snøfangere over inngangspartiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppnå lengst mulig levetid på taktekking bør det gjennomføres korrekt og godt vedlikehold. Gjennomsnittlig levetid for betongtakstein er 50 år.

Det bør utføres nærmere kontroll av undertak og at alle beslag, takrenner og nedløpsrør fungerer tilstrekkelig. På grunn av alder er det påregnelig med lokale utskiftninger og vedlikehold.



Mulig utetthet i beslag.

6.11 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Gulver er av laminat, vegger av malt panel og med noe fliser over kjøkkenbenk. Himling er av malt panel.

Innredning med ukjent type og kan være fra 2002. Fronter er profilerte og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er ikke lagt opp til komfyrvakt eller vannstoppersystem.

Innredningen bærer preg av slitasje og små skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan ikke utelukkes og vil være opp til ny eiers ønske og behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer ikke tilstrekkelig.





Anbefalte tiltak avtrekk

En utskiftning av ventilator bør påregnes.

6.12 Lovlighet / HMS

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

Det er tilbyggstegninger fra 2001 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er ikke stemplet av kommunen.
- Kjellerplan, stemmer med dagens bruk.
- 1. etasje, stemmer i hovedsak med dagens bruk. Vegg mellom vindfang og entré er fjernet og rommet er i dag hall.
- 2. etasje, det foreligger ingen plantegning fra 2001. Men det ligger originaltegninger fra 1955 hvor stort soverom på plantegning er delt av til 2 soverom.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger av terrasse/garasje i deres arkiver.

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?	Ikke kontrollert

Det foreligger byggemelding om oppføring av våningshus datert 1956.
Det ligger en godkjenning av søknad om etablering av garasje under terrasse datert 1958.
Det ligger en igangsettingstillatelse av tilbygg bolig datert 2002.

Det foreligger ingen brukstillatelser eller ferdigattest på boligen eller utførte tiltak.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Etter dagens krav skal rekkverk være 0,9m høyt, det skal ikke være åpninger i rekkverk, eller mellom inntrinn større enn 0,1m.
Håndløper skal monteres på vegg.

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet. Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Utvendig trapp til terrasse har ikke montert rekkverk, det er anbefalt med rekkverk som personsikring på trapper, terrasser osv med høyde på over 0,5m over terreng. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere rekkverk i trappen.

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
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er kun montert snøfanger over inngangspartiet.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør







Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det meste av avløpsrør ser ut til å være byttet i 2002, stikkledning til kommunalt er ukjent om er byttet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Røropplegg i boligen av plast på hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er tilgjengelig i kjeller.
Det er påvist lufting av kloakksystem over tak.

TG2 settes på bakgrunn av alder på stikkledning og sen avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Alder og tilstand på stikkledning til kommunalt anlegg bør kontrolleres.



6.14 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er i hovedsak byttet i 2002.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Inne i boligen er det åpent rør i rør system, med blandestokker i kryperom.
Det er stoppekran på hovedvanntilførsel av kobber. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

Stoppekran er original og er ikke funksjons prøvet. Erfaringsmesssig har slike eldre kraner høy skadefrekvens ved funksjonsprøving. Kranen bør byttes ut med ny vridekran.

Det er registrert manglende kappe på vannrør i kjøkkenskap. Kapper skal påføres for å sikre at vann fra en lekkasje renner ut i skap. Systemet er utett og det er fare for skader ved en eventuell vannlekkasje. Videre er det noen løse rør i krypkjeller.

Blandestokk med noen løse rør.



Manglende kapper på rør i rør under kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Alder tilsier at hovedvannledning bør byttes ut.

Det bør monteres kapper på rør i rør system.

Vannrør bør festes tilstrekkelig for å unngå lekkasjer og skader.

6.15 Elektrisk



Sikringsskap i 2. etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Anlegget er betydlig oppgradert i 2002, sikringsskap er flyttet, det er byttet innmat i sikringsskap og det er nytt opplegg for bad i 1. etasje, bad i 2. etasje, vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
Endringer i hall og stue.
Det er lagt opp til varmekabler i kjellerrom.

I 2026 er det byttet en lampe på bad i 1. etasje av Foss Elektro.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring fra arbeider i 2002, og bytte av lampe i 2026.
Etter dette er det installert opplegg for elbillader og overspenningsvern, det ser ut til å ligge samsvarserklæring på dette arbeidet i boligmappa.no.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei



Det er komponenter og ledninger i boligen som har oppnådd høy alder.

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

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

El-skap montert i gangen i 2. etasje. Anlegget har automatsikringer, overspenningsvern og opplegg for elbil lader.
Fremstår oppgradert og fungerende, det er eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

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

El anlegget fremstår som helt og fungerende, men det bemerkes at anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med rehabilitering og utskiftning da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.

På grunn av høy oppnådd alder, utdaterte løsninger og at kapasitet kan være begrenset, bør ny eier påregne utskiftninger og oppgraderinger i nær fremtid.
Erfaringsmessig kan det påløpe vesentlige kostnader ved utvidelser og vedlikehold på eldre elektriske anlegg.

6.16 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpen har ukjent servicehistorikk.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Varmepumpe er montert med innedel i stue. Varmepumpe er montert i ca 2016.
Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år, over halvparten av brukstid er oppnådd og det gis TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en service på anlegget av kvalifisert personell.

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank fra 2002. Tanken er på ca 200 liter og er montert på vaskerom med tilknytning til sluk.
Ingen synlige skader eller defekter.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid, dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.18 Ventilasjon

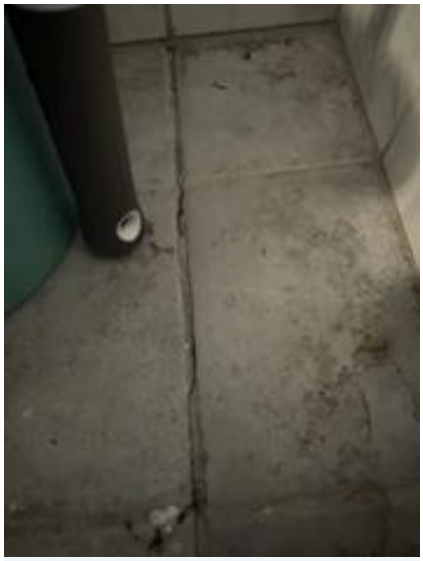
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

6.19 Våtrom: Vaskerom





Sprekker.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Rommet er fra 2002, det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flislagte overflater på gulv og vegg. Det er varmekabel i gulvet. Himlingen er av takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er målt med streklaser og gulvet er flatt, det er ingen oppkant ved dørterskel.
Ved en vannlekkasje vil vann renne ut av rommet på grunn av manglende fall og ingen oppkant ved dørterskel, omliggende rom og konstruksjoner vil da ta skade.
Det er sprekker i flisfuger mot yttervegg, øst side.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas.
Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

På grunn av alder og registrerte avvik bør ny eier påregne å rehabilitere overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja



Utett rørføring.



Flatt gulv.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Plastsluk på gulv under skyllekum har ikke utførelse etter dagens standard, det er ingen 2-delt sluk med klemring og ingen påvist tettesjikt.
Det er ikke påvist tettesjikt på rommet, rørføring i vegg er uten tetting.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet er blitt 24 år og gjennomsnittlig brukstid for våtrom og smøremembran er 20 år, alder og oppbygging fra tidligere standard bør tas i betraktning.

En totalrenovering er påregnelig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, skyllekum av stål med et greps batteri og varmtvannstank.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig ventilering og mangler tilstrekkelig spalte under dørblad for tilluft til rommet.

På befaringsdagen er det registrert kondens på vindu.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte og tilluft for å for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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



Ingen oppkant av membran på dørterskel.

Oppsummering av fukt	TG-IU

Hulltaking fra tilliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da skillevegg er av mur og yttervegg. Det er utført søk med fuktmåler mot utsatte områder uten å påvise fuktvariabler.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Bad i 2. 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?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3

Bad som trolig er fra før 2002, med noe oppgradering i 2002.

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på veggene. Med takess i himling. Rommet er utstyrt med åpen dusj med forheng, toalett og servant med innredning på vegg. Rommet er ventilert med naturlig klaffventil i yttervegg, men det er ingen tilluft til rommet. Døren har fuktmerker og det er mindre skader etter kondensering i vinduet. Varmekilde er panelovn på vegg.

Av merknader:
Det er målt symptomer på fukt på gulv og vegg, gulvet har noe fall og gode oppkanter på vegg.
Dør i våtsone har fuktskade på list.
Det er merker på belegg rundt sluk og svelling nederst på baderomsplater. Innredning har fuktskader.

Alder, utførelse av membran og påviste avvik tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.
Ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, f.eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.
Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.



Det er målt symptomer på fukt i gulv.



Det er målt symptomer på fukt på baderomsplater.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000



Mindre skader på baderomsplater.



Det er ikke målt fukt i tilliggende kott.

6.21 Våtrom: Bad i 1. etasje









Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet er fra 2002, det foreligger ingen dokumentenasjon på utførelse. Rommet har flislagte overflater på gulv og vegg. Det er varmekabel i gulvet. Himlingen er av takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er målt med streklaser og gulvet er flatt, det er ingen oppkant ved dørterskel. Ved en vannlekkasje vil vann renne ut av rommet på grunn av manglende fall og ingen oppkant ved dørterskel, omliggende rom og konstruksjoner vil da ta skade. Utover dette har overflater normal bruksslitasje, det er noe mindre skader på takessplater rundt taklampe.	

Anbefalte tiltak overflater
Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas. Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Manglende fallforhold og ingen oppkant av membran på dørterskel.



Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Plastsluk på gulv under skyllekum har ikke utførelse etter dagens standard, det er ingen 2-delt sluk med klemring og ingen påvist tettesjikt.
Det er ikke påvist tettesjikt på rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet er blitt 24 år og gjennomsnittlig brukstid for våtrom og smøremembran er 20 år, alder og oppbygging fra tidligere standard bør tas i betraktning.

En totalrenovering er påregnelig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Til opplysning er dette en utforet murvegg og måling etter fukt i her er ikke ideelt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Innvendige overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Gulvet er hovedsakelig av laminat og med belegg i hall.
Vegger er av paneler som stedvis er malt.
Himlinger er hovedsakelig av panel som stedvis er malt.

2. etasje:
Gulvet er av laminat og teppe.
Vegger er hovedsakelig av panel, panelplater og tapet.
Himlinger er av panel.

Oppsummering **TG-1**

Overflater er stedvis slitt, men ingen betydelige skader. Det gis TG1 og eventuelle utskiftninger får være etter ny eiers ønske og behov.

6.23 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er av furu med speil og uten pakning i karm, enkelte dørblad er fjernet.
1 eldre finérdør i 2. etasje.

Oppsummering **TG-2**

De fleste dører fungerer greit og har normal bruksslitasje. Enkelte dørblad tar noe i karm og vridere er slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskiftning er påregnelig.

6.24 Uthus



Beskrivelse

Frittstående uisolert uthus oppført i enkle trekonstruksjoner. Tregulv fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker. Taket har saltaksform tekket med papp. Det er montert enkle dør og vindu i tre.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert sopp på innvendige overflater, stedvis råte i vegger og takverk. Papptekking har noe utettheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes riving eller omfattende utbedringer.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme

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
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
24-0211/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brekka 18, 3917 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Kristoffer Jacobsen Klevjer, Kristine Klevjer, Aleksander Klevjer

Fullmektige
Kristoffer Jacobsen Klevjer for Kristine Klevjer, Aleksander Klevjer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Gro Jacobsen Klevjer

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 15379374
Forsikret i: Sparebank 1/fremtind

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Huset ble bygd ut i 2002 hvor vaskerom og bad i 1. etasje ble pusset opp/bygd ut. Dette ble gjort av utdannet snekker i samråd med egen innsats av mine foreldre. Har ikke noe dokumenter på det og vet ikke akkurat hva som er blitt gjort.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble gjort i år 2002 hvor huset ble bygd ut. Det ble gjort arbeid på tak, kledning, drenering og vinduer. Dette ble gjort av utdannet snekker og egen innsats. Har ikke dokumentasjon på det og vet ikke akkurat hva som har blitt gjort.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble gjort i 2002 hvor huset ble bygd ut. Har ikke noe dokumentasjon på det og vet ikke akkurat hva som er blitt gjort.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke akkurat hva som er blitt gjort men ble gjort noe i 2002 ved utbygning/oppussning.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er blitt byttet noe vann og avløp og noe nyere vann og avløp ettersom huset ble bygd ut i 2002 med nytt vaskerom. Vet ikke hva og har ikke dokumentasjon på det.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ja, det ble bygd ut i 2002 av mine foreldre i samråd med en utdannet snekker. Har ikke noe dokumentasjon, dette er noe jeg har hørt fra mine foreldre.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har vært en liten lekkasje gjennom tak og inn til soverom i 1. etasje som ble utbedret av fagpersonell som også så over taket. Dette har jeg ikke dokumentasjon på. Bare hørt fra mine foreldre.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke så mye om eiendommen ettersom jeg har flyttet ut og bodde der når jeg var yngre.

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: 24-0211/25

ambita

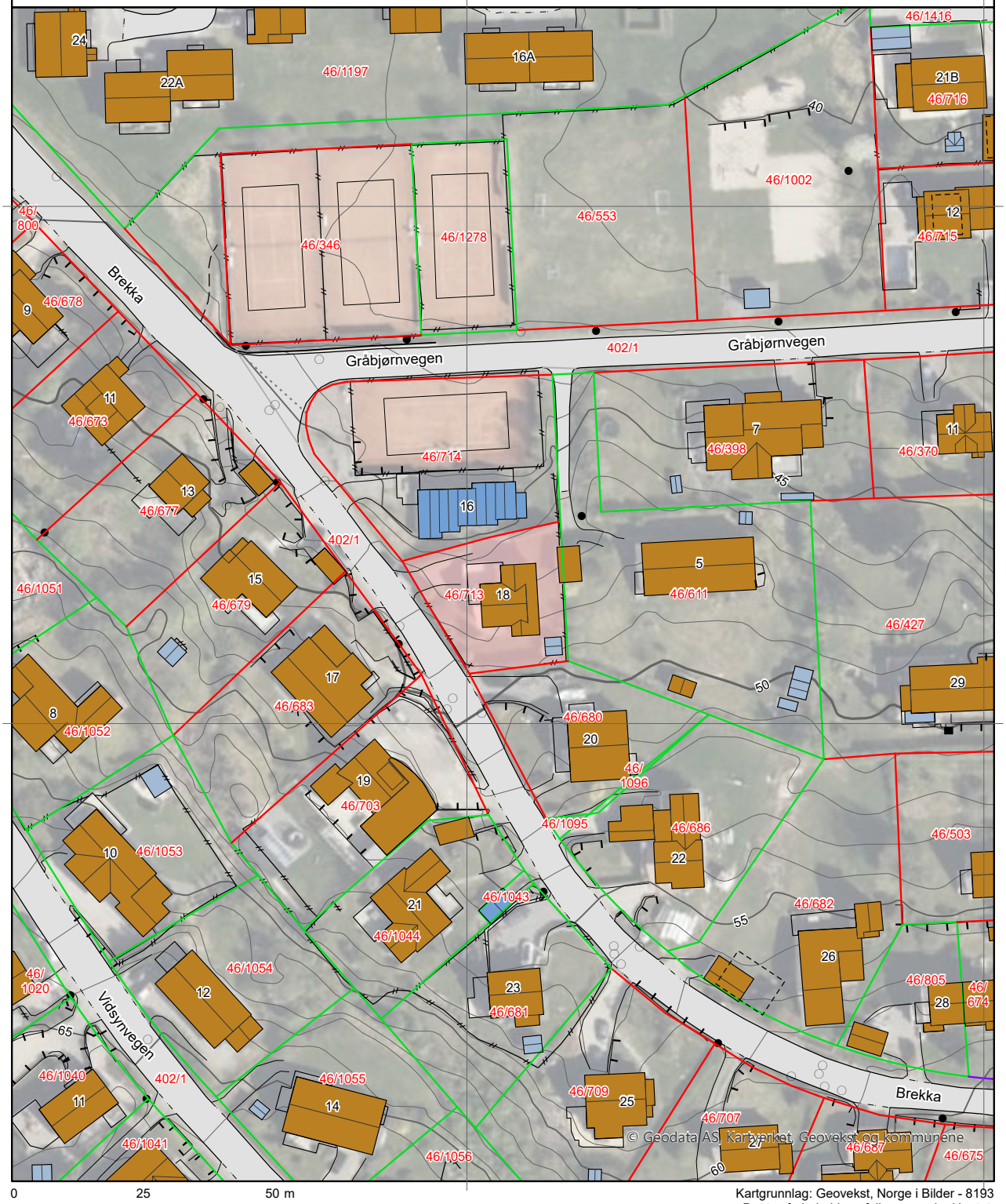
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/46/713/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

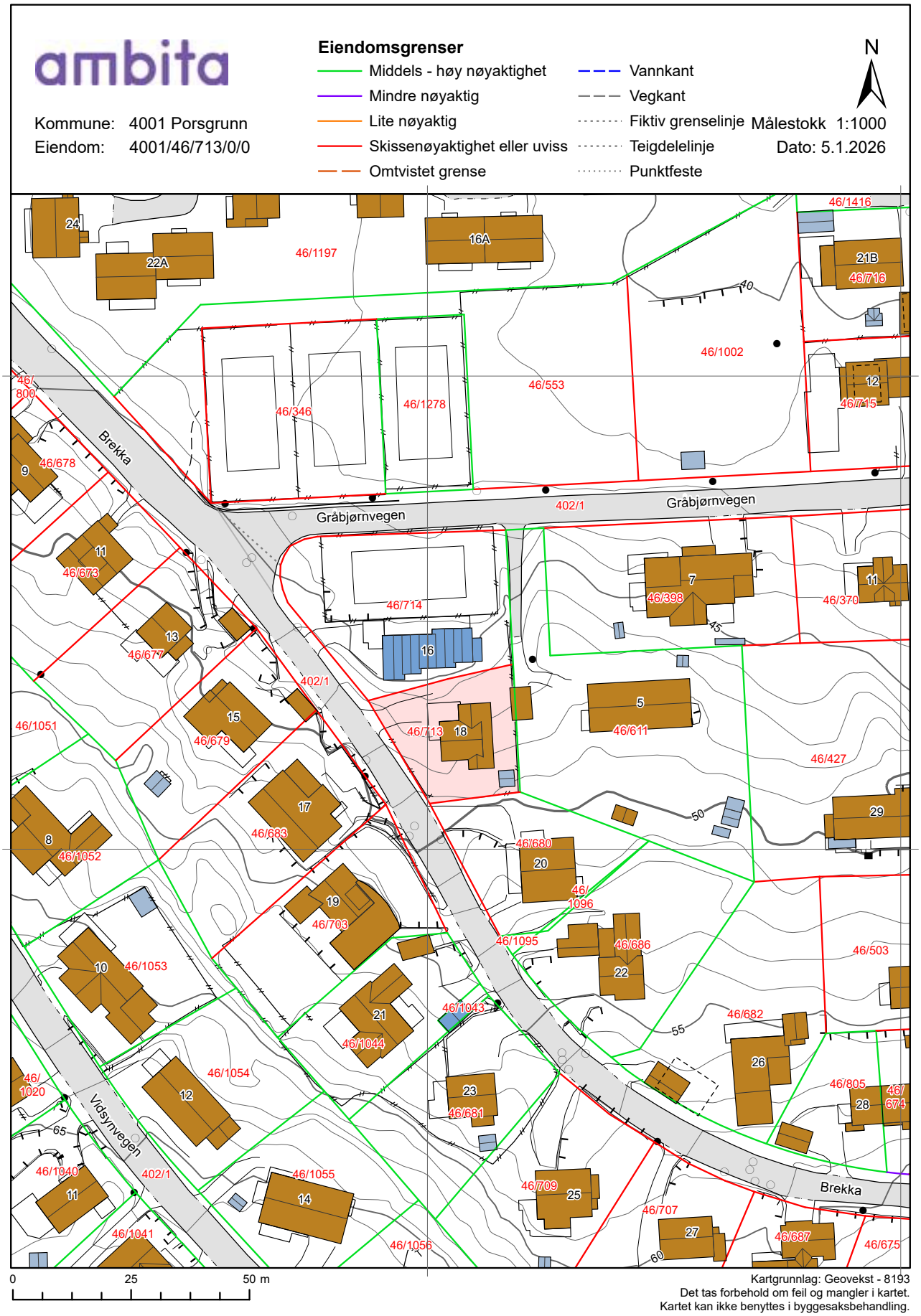
N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.1.2026



0 25 50 m

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



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

Tegnforklaring

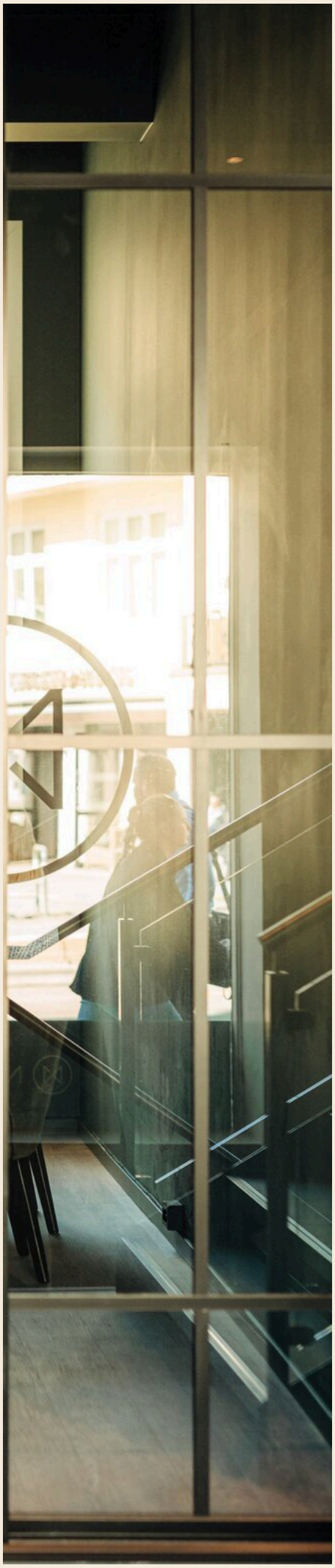


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

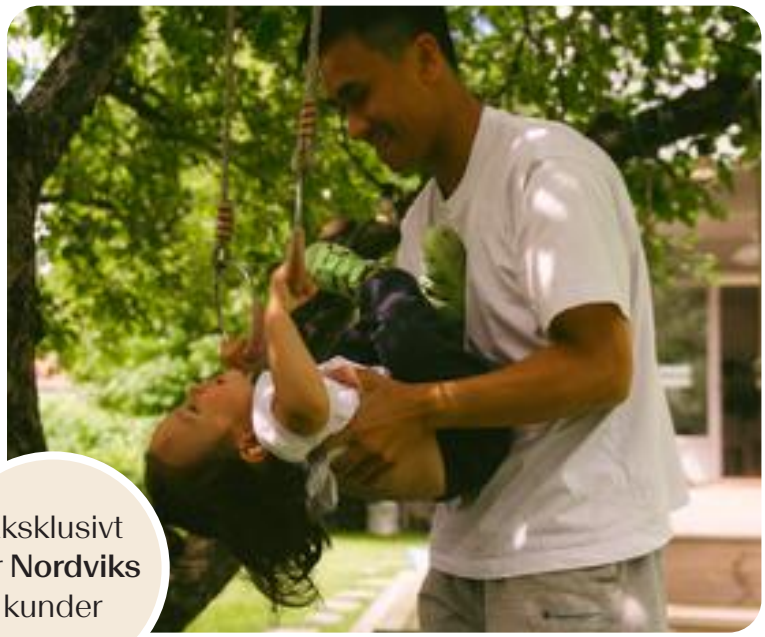


Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0211/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brekka 18 3917 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 46, bnr 713 i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har 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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147



Jonas Pettersen

Eiendomsmegler
Telemark Eiendomsmegling AS
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071

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