NORDVIK

Sommervegen 8

3 soverom | 148 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sommervegen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
28	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Påkostet og oppgradert enebolig med flotte uteområder og uthus | Innbydende kjøkken fra 2023 | Gangavstand til "alt"

Prisantydning	**4 150 000,-**
Omkostninger	**104 840,-**
Totalpris	**4 254 840,-**
BRA-i	**148 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1904**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Sommervegen 8!

Sjarmerende og påkostet enebolig med sentrumsnær beliggenhet
Delikat kjøkken fra Epoq pusset opp i 2023 med integrerte hvitevarer
Tre stuer
Sikringsskap med automatsikringer oppgradert i 2015
Isolert uthus og lagt opp strøm
Gode solforhold
Flotte terrasseområder med plass til flere sittegrupper
Meget pent opparbeidet tomt
Her bor du "midt" i byen med en skjermet og privat oase
Umiddelbar nærhet til Porsgrunn sentrum og alle etterspurte fasiliteter
Kort vei til kollektivtransport

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 107 kvm



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 107 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK






















SMEG





































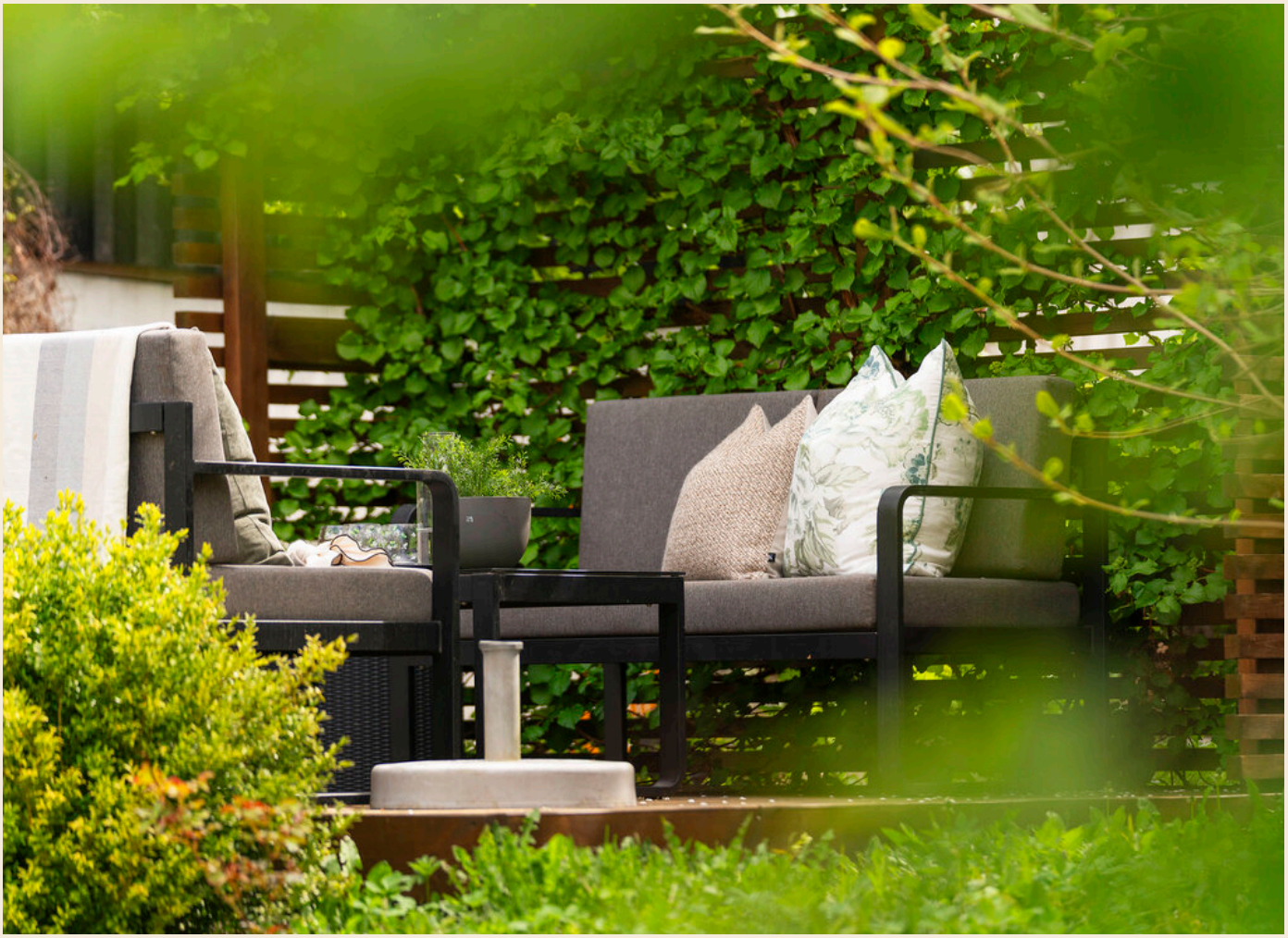



weber
SPIRIT

















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
24-0089/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sommervegen 8, 3922 PORSGRUNN
Gnr 200, bnr 2367 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Jon Olav Aursand
Tone-Kari Stigen

Kjøpesum og omkostninger
4 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
103 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
104 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
124 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 254 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 274 540,- (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
1904

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 176 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad.
BRA-e: 28 kvm. Uthus.
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Trappegang, loftstue, bod, kott og tre soverom.
Total BRA: 69 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken og bad.
2. etasje: Trappegang, loftstue, bod, kott og tre soverom.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i entré. Her er det plass til sko og yttertøy. Fra entré har du tilgang til trapp til 2. etasje, samt stue.

Stue:
Lys stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen er av god størrelse med plass til sofagruppe og tilhørende TV-møblement. Det er montert varmepumpe i TV-stuen. Fra stuen kommer du videre inn i stue nummer to. Stuen er innredet med lenestoler og tilhørende møblement. Peisovn som sørger for god oppvarming. Det er montert nytt stålrør i pipen i 2025. Fra stuen har du videre tilgang til bad og kjøkken.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken fra Epoq som er pusset opp i 2023. Innredningen har hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er godt tilpasset rommets utforming og tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. På kjøkkenet er det god plass til spisegruppe. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse.

Bad:
Romslig baderom med flislagt gulv og panel på vegger. Baderommet er utstyrt med dobbel servant over innredning, dusjkabinett og vegghengt toalett. På badet er det opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

2. etasje:
Loftstue:
Praktisk loftstue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Fra stuen har du videre tilgang til de øvrige rommene i etasjen.

Soverom:
Det er tre soverom i 2. etasje. Hovedsoverommet er av meget god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord, sofa og garderobeskap. Soverom 2 og 3 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Parkering
Gateparkering. Parkering på kommunens tomt utenfor huset.

Modernisering og påkostninger
- Kjøkken 2023
- Piperehabilitering 2025
- Låve pusset opp med isolasjon og innvendig/utvendig. Innlagt strøm og gjort om til aktivitetsrom
- 2 stk terrasse laget utvendig, bod laget i tilknytning til låve
- Trapp til 2.etg er kledd igjen og malt
- Ny verandadør
- Brannstige montert
- Isolert stue og lagt ny malt panel
- Isolert stubbeloft under stue
- Byttet inntak med nytt sikringsskap m automatsikringer
- Oppgradert sykkelbod ute
- Lagt inn strøm i hele 2.etg
- Nytt gulv kontor 2.etg og hovedsoverom

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vet ikke om de som bodde her tidligere har brukt faglærte eller ikke. Hele badet er pusset opp med varmekabler, strøm, lys, rør og fliser i 2007.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Kun info fra takstmann ved kjøp i 2015.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter branntilsyn fikk vi pålegg om å utbedre pipa. Pålegget omhandlet å sette inn nytt piperør. Dette ble utført i 2025 av firma: Husker ikke navn, må sjekke.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Austad Elektro - byttet inntak/nytt sikringsskap, samt en del reparasjoner ihht krav om utbedring etter el.tilsyn 2015.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 2015 av el.tilsynet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vet ikke hvem som har utført arbeidet, men det er gjort følgende ihht beskrivelse fra tidligere eier /salgsoppgave: Fjellgrunnen i tunet på østsiden er senket og har fall ut fra ringmur slik at overvann er ledet bort fra bygget, samt at det er lagtdrensrør mellom belegningsstein og plen på sørlig vegg.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 20 kvm av totalt 30 kvm i låven på eiendommen er totalrenovert. Isolert, nye vegger, gulv og tak, samt innlagt strøm. Tilhørende vedskjul ved siden av er omgjort til uisolert lagerplass med dør.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Pålegg om piperehabilitering, som ble utført 2025.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: 2 stk vinduer har en sprekk. Noe råte i list nederst på ytterpanel på den ene veggen.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Eltilsyn avdekket feil i 2015, som ble utbedret av Austad Elektro, Drangedal.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Maur på stue og kjøkken på vårparten hvert år. Mus observert når vi hadde det gamle kjøkkenet. Ikke observert etter dette.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2015 i Salgsoppgave/Takst.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Beskriv: Nabo ønsker å kjøpe en liten del av eiendommen bak låven.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Tommy Heggekroken

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Boligen fremstår godt vedlikeholdt utvendig med nyere kledning og taktekking. Vinduer er fra 2011 foruten på kjøkken. Vinduene fremstår i god stand men det må påregnes utskiftning av glass på vindu på kjøkken samt utvendig overflatebehandling. Innvendig fremstår boligen med stedvis nyere overflater og noe opprinnelig tømmer er synlig i stue. Tømmerstokkene har naturlige sprekker og anses ikke som avvik. Kjøkken fra 2023 fremstår uten skader og har liten bruksslitasje. Bad har snart brukt opp sin levetid på tettesjikt og det et er ikke tettesjikt på vegger. Veggplater er uegnet og bør byttes. Totalrenovering av badet må påregnes i nær fremtid. Vannledninger med ulik alder hvor det er byttet rør i 2007 til kjøkken. Noe opprinnelige vannrør av kobber gjenstår og disse har brukt opp halve eller hele levetiden sin. Avløpsrør opplyses å være fra 2007 og det ble ikke påvist tegn til lekkasjer. Elektrisk anlegg med sikringsskap fra 2015 fremstår i grei stand men det er ikke fremvist dokumentasjon. Det anbefales derfor å utføre en el-kontroll for å forsikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.
Det er ikke drenering rundt boligen og det er fuktig i krypkjeller. Det ble påvist spor etter skadedyrangrep i treverk i krypkjelleren og det må påregnes tiltak i etasjeskiller.

Antall TG2 er 14 og gjelder nedløp/beslag, takkonstruksjon/loft, vinduer på kjøkken, vannledninger, ventilasjon, varmesentral, varmtvannstank, fuktsikring/drenering, grunnmur/fundamenter, terrengforhold, overflater vegger og himling bad, overflater gulv bad, sanitærutstyr/innredning bad og tilliggende konstruksjoner våtrom.

Antall TG3 er 5 og gjelder ytterdører, etasjeskille/gulv mot grunn, krypkjeller, sluk/membran/tettesjikt bad og ventilasjon bad.

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

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvitevarer som ikke medfølger: Kjøleskap bod og fryser
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hengelamper på låven
- Taklamper kjøkken
- Soveromslamper på vegg
- Taklampe stue

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000

kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 220,-pr. 2026

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

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 173,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 300,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 000,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 901 138,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 604 553,- pr. 2024
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
TT-forsikring
Polisenr: 552751

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 550 kvm (Eiertomt)
Relativt flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, prydbusker og trær. Eiendommen er opparbeidet med flere terrassesoner. Området utenfor boligen er opparbeidet med belegningsstein. Det er etablert et område med pergola og utepeis. Det er også to sjarmerende plattinger. De ulike sonene sørger for at du kan nyte gode solforhold. Tomten er pent innrammet med gjerder mot naboer og vei.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum tar du Sverresgate mot Østre Porsgrunn kirke. Ved kirken, ta inn på Sommervegen. Boligen ligger på høyre side. Følg veien til du får boligen opp på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Kirkehaugen som er et steinkast fra Porsgrunn sentrum. Eiendommen ligger i et veletablert område med fine turstier i nærområdet. Boligområdet har nær tilknytning til Porsgrunn sentrum, og det er kort vei til alle byens fasiliteter. Det er gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, treningssenter og restauranter. Umiddelbar nærhet til offentlig transport som buss og tog.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Meieritorvet - 0,4 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 0,9 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 38 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Maristien barnehage - 0,7 km
- Min Barnehage - Øyekast - 1,2 km
- Vest-Tun barnehage - 1,2 km

Skoler:
- Myrene skole (1-7 kl) - 1,7 km
- Kjølnes ungdomsskole - 1,4 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole - 1,6 km
- Porsgrunn videregående skole - 1,6 km

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

oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

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

Det foreligger tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 03.06.2026. Det er søkt om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel for etablering av tre soverom, samt bruksendring i 1. etasje fra kammer til kjøkken og fra kjøkken til bad. Det er sendt inn søknad om ferdigattest, men denne er ikke mottatt ved markedsføring av eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Østre Porsgrunn kirke og kirkegård mm" planID 4001 377, datert 12.12.2013 og er regulert til bevaring kulturmiljø og boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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

4001/200/2367:
05.05.1933 - Dokumentnr: 900452 - Bestemmelse om veg
SOM IKKE KAN STENGES
Bestemmelsen sier:
Veien mellom matrikkel nr. 126 og 121, samt 122 kan ikke stenges.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har vernestatus.
- Hovedhus: vernegruppe C
- Uthus: vernegruppe B

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 950,-

Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone ca. kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 145 840,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

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

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 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.

Sommervegen 8

Nabolaget Porsgrunn sentrum øst - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Vestsiden skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	19 min 1.6 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	5 min 2.5 km

Offentlig transport

Meieritorvet Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

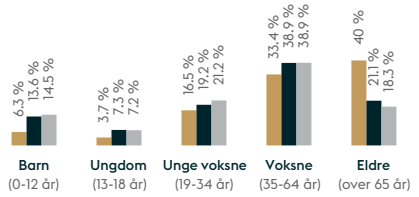
Barnehager

Maristien barnehage (1-6 år) 127 barn	8 min 0.7 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år... 54 barn	14 min 1.2 km
Vest-Tun barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Skippergata	7 min
Coop Extra Porsgrunn	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsgrunn sentrum øst	1 371	887
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Østsiden skole	7 min
Frednes idrettsplass	10 min
Family Sports Club Porsgrunn	7 min
Sats Ekspress Porsgrunn	8 min

«Et flott sted nær alt jeg verdsetter, og langt nok fra ting jeg missliker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100



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 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Sommervegen 8, 3922 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 200, bnr. 2367

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



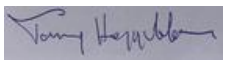
Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22244-1359 **Eiendomsverdi ref nr:** ZC6932

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Tommy Heggekroken

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig



Tommy Heggekroken
Uavhengig Takstingeniør
Tommy@skientakst.no
918 14 074

Norsk takst Mesterbrev

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår godt vedlikeholdt utvendig med nyere kledning og taktekking. Vinduer er fra 2011 foruten på kjøkken. Vinduene fremstår i god stand men det må påregnes utskify´tning av glass på vindu på kjøkken samt utvendig overflatebehandling.
Innvendig fremstår boligen med stedvis nyere overflater og noe opprinnelig tømmer er synlig i stue. Tømmerstokkene har naturlige sprekker og anses ikke som avvik. Kjøkken fra 2023 fremstår uten skader og har liten bruksslitasje.
Bad har snart brukt opp sin levetid på tettesjikt og det et er ikke tettesjikt på vegger. Veggplater er uegnet og bør byttes. Totalrenovering av badet må påregnes i nær fremtid.
Vannledninger med ulik alder hvor det er byttet rør i 2007 til kjøkken. Noe opprinnelige vannrør av kobber gjenstår og disse har brukt opp halve eller hele levetiden sin. Avløpsrør opplyses å være fra 2007 og det ble ikke påvist tegn til lekkasjer. Elektrisk anlegg med sikringsskap fra 2015 fremstår i grei stand men det er ikke fremvist dokumentasjon. Det anbefales derfor å utføre en el-kontroll for å forsikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.
Det er ikke drenering rundt boligen og det er fuktig i krypkjeller. Det ble påvist spor etter skadedyrangrep i treverk i krypkjelleren og det må påregnes tiltak i etasjeskiller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Mottatte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. I 1. etasje er kjøkken tegnet der det er bad i dag. I 2. etasje er det ikke navn på rom på tegningene.
Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.
Boligen har Vernegruppe C.

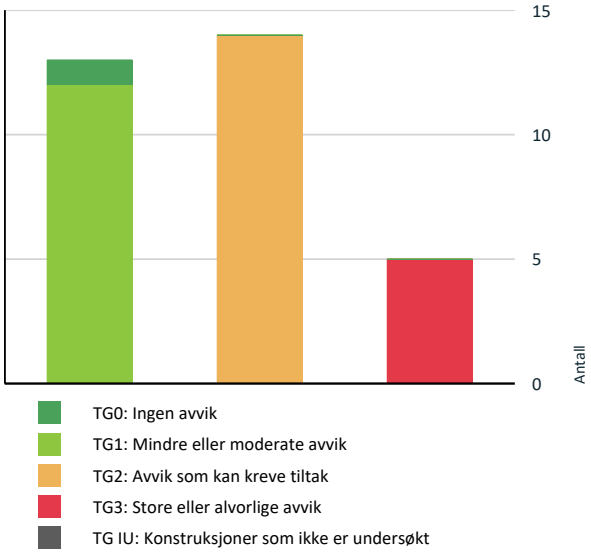
Låve/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på bygget.
Det foreligger ikke ferdigattest på bygget.
Bygget har Værnegruppe B.

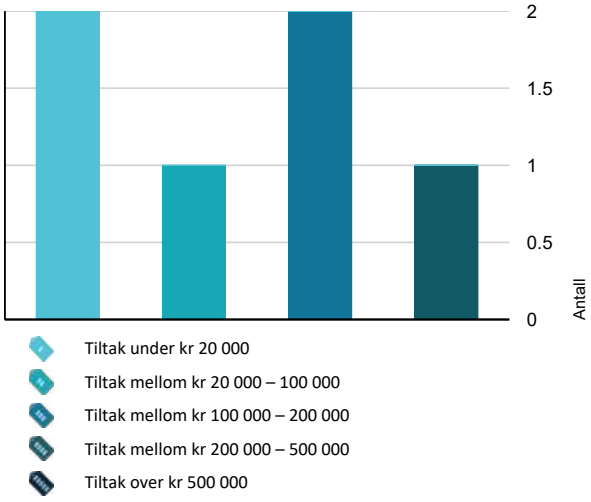
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - Ytterdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer på kjøkken	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1904

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taket er tekket med takstein, og taket ble rehabilitert med ny underlagspapp, sløyfer og lekter i 2003.
Taket fremstår helt og uten skader mot øst, men noe misfarging og mosegroing etter årenes løp ble påvist. Fasade mot vest er ikke inspisert på grunn av stor høyde og manglende stige.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på materiale og observasjon på takflater mot øst fra bakkenivå.
Til opplysning har takpapp og taktekking snart brukt opp halve forventede levetid på 50 år, og det anbefales jevnlige inspeksjoner, spesielt etter snøsmelting.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp av metall fra 2003 på boligen.
Renner og nedløp ble byttet i forbindelse med omlegging av tak i 2003.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann er ført ut på terreng via utkast på nedløpsrør og påkoblet dreneringsrør som ligger på terrenget. Det ble ikke påvist steder hvor det åpenbart er lekkasjer men erfaringsmessig er det mindre lekkasjer i ender og sjøter på takrenner med denne alderen.
Det er ikke montert snøfangere på taket men dette var ikke krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risiko for snøras som kan medføre skade på personer eller eiendom.

Renner og nedløp bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle lekkasjer, da alder og bruksslitasje øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur.



Tilstandsrapport



Takvann er ført ut på terreng med utkast på nedløpsrør.



Takvann er ført bort fra grunnmur med dreneringsrør på terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen består av tømmer og reisverksplank fra byggeåret 1904. Ifølge tidligere eier ble veggene rehabilitert i 2012, hvor gammel kledning ble revet, og veggene ble foret ut 10 cm med ny isolasjon, ny vindsperre og ny kledning.
Det er etablert luftespalte bak kledningen, men åpningen er begrenset da det er lektet ut i luftspalten. Om mulig bør luftspalten gjøres større for å sikre tilstrekkelig lufting av kledningen.
Noe slitasje på bunnstokk er observert, og kledningen er montert tett mot bunnstokk, noe som kan føre til at kledningen trekker fuktighet. Det ble ikke påvist råteskader.
Tilstand på tømmer og reisverksplank er ikke kjent da dette er skjult, men det forutsettes at eventuelt treverk med råte ble skiftet ut ved rehabiliteringen i 2012.







Liten luftespalte.



Kledning er montert tett mot bunnstokk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Eldre plassbygd takkonstruksjon av sperrer og undertak av rupanel.
Kaldtloft med tilkomst via luke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Tilstandsrapport

Undertaket av treverk ble tilsynelatende byttet ved takomlegging i 2003 og fremstår uten synlige råteskader. Det ble påvist eldre fuktmerker i gammelt treverk rundt pipen. Det er observert spor etter skadedyr, noe som er vanlig i eldre takkonstruksjoner.
Det er lang avstand mellom sperrer og mellom takstoler, noe som gir begrenset bæreevne. Skjevheter i takkonstruksjonen må forventes.
Loftet har stedvis isolasjon, men deler av loftet er kun isolert med koks, og det er ikke montert dampsperre mot varm side. Manglende isolasjon og dampsperre kan føre til at varm luft stiger opp på loftet på kalde vinterdager, noe som gir økt risiko for kondensproblematikk og råteskader. Dampsperrens funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og kondenserer mot kalde flater, noe som kan føre til fuktskader over tid.
Loftet har liten eller ingen lufting i gavler og ned i gesimser. Det ble målt 17 % fukt i treverk, som tilsvarer gult nivå og nærmer seg verdier hvor sopp og råteskader kan utvikle seg.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.





Deler av loftet er isolert.



Deler av loftet er isolert med koks og det er ikke dampsperre mot varm side.



Det ble målt 17,5% fukt i treverk på loftet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Det er trekarmvinduer med 2-lags glass fra 2011 i boligen.
Baderomsvindu er fra 2019 og er av PVC.
Vinduene fremstår uten skader og har normal slitasje. Normalt vedlikehold må påregnes.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Vinduer på kjøkken

Beskrivelse
Det er vinduer med 2.lags glass fra 2000-tallet på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

To glassruter på det ene vinduet på kjøkkenet er sprukket og må byttes. Det er slitasje og malingsavflassing utvendig på karmene, og vinduene har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader i vinduskonstruksjonen.
Karmene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å forlenge levetiden og unngå ytterligere forringelse, som kan føre til råte og behov for utskifting.

Tilstandsrapport



Vinduene har behov for overflatebehandling



Sprekk I glass.



TG 0 Dører

Beskrivelse

Det er balkongdør av treverk med 2-lags glass fra 2023.
Døren fremstår uten skader og åpner og lukker greit.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Dører - Ytterdør

Beskrivelse

Det er malt ytterdør med 2-lags glass fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist fuktskade nederst på dørbladet, og det ble målt høy fuktighet som følge av vanninntrengning. Dørbladet er skadet og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dørbladet bør skiftes for å hindre videre råteutvikling og vanninntrengning, som kan føre til ytterligere skader på dør og omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å bygge overbygg over dør for å forhindre nye skader i ny dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Døren har fuktskade

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti fra 2012, markterrasse ved uteplass mot sør fra 2016 og frittstående terrasse i hage mot sørfra 2020 av impregnert treverk.
Terrassene fremstår uten skjevheter og er uten råteskader.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Det er opprinnelig furugulv i stue, fliser på kjøkken og laminat i gang. På veggene er det trepanel, opprinnelig tømmer og panelplater. I himlingen er det smartpanel og takess.

2. etasje:
Det er laminat på alle gulv, trepanel og panelplater på veggene, samt smartpanel og takess i himlingen.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, og det ble ikke påvist synlige skader på tilgjengelige steder. Synlige tømmervegger har naturlige sprekker, noe som er normalt for tømmerhus av denne alderen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er trebjelkelag fra byggeår men det er nyere bjelkelag med isolasjon og fuktsperre i krypkjeller med luke i gang.
Gulv i stue og spisestiåue ble etterisolert i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt med streklaser i utvalgte rom i boligen og følgende høydeforskjeller ble påvist.
1. etasje:
Det ble målt totalt 5 mm høydeforskjell i begge stuer og 5 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
På kjøkken ble det målt 11 mm høydeforskjell i begge stuer og 5 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
2. Etasje.
På soverom mot vest ble det målt 30 mm høydeforskjell i begge stuer og 30 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
På soverom sørøst ble det målt 15 mm høydeforskjell i begge stuer og 30 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

I tidligere salgsoppgave opplyses det at det har blitt utført utbedringer og forsterkninger av bjelkelag i 1. etasje og at gulv i stue og spisestue ble etterisolert i 2013.
Bjelkelag og treverk i kjeller har oppnådd en høy alder og det er stedvis knirk. Det ble påvist høy fuktighet i gulvets bærekonstruksjon i kjeller og det er skadedyrangrep i opprinnelige bjelker i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Bjelkelag som ikke er utbedret bør rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skadedyrangrep.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe fra byggeår men nytt røykrør av stål montert i 2025
Det er montert lukket vedovn i stue.
Det ble ikke påvist avvik på pipe og ildsted.



TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er krypkjeller med tilkomst fra luke i gang og i skap i bad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble målt høy fuktighet i opprinnelig treverk i kjeller, mens nyere treverk ikke viste forhøyede verdier. Gulv er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Deler av bjelkelaget er etterisolert, og plast er feilaktig montert under bjelkelag, noe som hindrer uttørking.
I krypkjeller er det påvist skadedyrspor, stedvis råte og svært høy fuktighet i eldre treverk. Utilstrekkelig lufting og manglende fuktsikring bidrar til fuktproblemer. Kantbjelker mot grunnmur er ikke inspisert, men det er erfaringsmessig risiko for råte og skadedyrangrep.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Skader etter skadedyraktivitet på våtrom kan svekke materialer og øke risikoen for fukt- og vannskader. Dersom angrepet vedvarer, kan det føre til ytterligere nedbrytning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Noe nytt treverk og etterisolering. Det er feilaktig benyttet plast under bjelkelag.



Det ble målt høy fuktighet i opprinnelig treverk i krypkjellere.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp fra byggeåret i boligen.
Trappen har normal bruksslitasje og avgir normal lyd ved gange, noe som er forventet for alderen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, profilerte dører i boligen. Alder er ukjent.
Dørene har normal bruksslitasje, men noen dører tar i karm. Det må derfor påregnes behov for justeringer, noe som regnes som normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er panelplater på vegger og smartpanel i himling.

Vurdering av avvik:

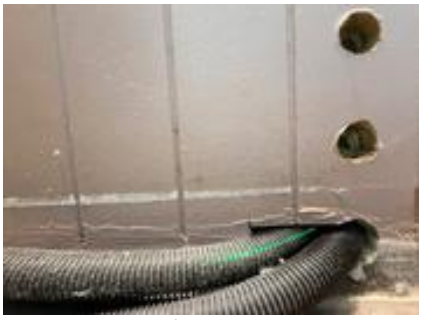
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er benyttet uegnet materiale i våtsonen og det er hull i veggen etter tidligere rørgjennomføring i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å montere baderomsplater på vegg i våtsone, og hull etter tidligere rørgjennomføring må tettes forsvarlig.
Ikke fuktbestandige materialer må fuktbeskyttes for å unngå risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.



Hull i vegg og uegnede plater i våtsonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 16 mm fra topp flis ved dørterskel til begge slukrister. Det er flislagt oppkant på dør på 34 mm, og høydeforskjellen fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist er over 25 mm, forutsatt at tettesjiktet er ført opp bak flis på dørterskelen.
Fallforholdet er under 1:100 på hele gulvet og dermed under anbefalt nivå.
Det ble ikke påvist sprekker i flisene, men det ble registrert noe nivåforskjeller på flisene. Fugene har stedvis slitasje, men ikke utover normal bruksslitasje på synlige steder.
Det er ikke flislagt oppkant på vegg, og det er montert gulvlist av treverk. Listen er vannskadet og skader innover i treverk kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannansamling på gulvet.
Manglende fall og bruk av gulvlister i treverk øker risikoen for fuktskader på lister og bakenforliggende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje.



Tilstandsrapport



Vannskade i gulvlist.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet. Det er ukjent tettesjikt men erfaringsmessig ble det benyttet tettesjikt av smøremembran på denne byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er hull i vegg etter tidligere rør i våtsone, samt utetette rørgjennomføringer.
Det er ikke synlig tettesjikt i sluket, og sluket er av en type hvor det ikke er mulig å verifisere tettesjiktet visuelt.
Det er ikke tettesjikt på vegg i våtsone, og badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.
Tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, og det bør påregnes utskifting i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det må foretas utbedring av hull i vegg og utetette rørgjennomføringer for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegg i våtsone, og badet må ikke benyttes til dusjing uten dusjkabinett inntil dette er utbedret.
Tettesjikt og sluk har passert over halvparten av forventet levetid og bør påregnes skiftet i nær fremtid for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dette innebærer at hele badet må totalrenoveres og vil ha et kostnadsestimat på kr 200 000 - 500 000.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er hull og åpent inn i veggkonstruksjonen i våtsonen.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er veggmontert toalett, servantskap med 2 servanter, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Tolettsete er skadet og løst.
Det mangler dør på servantskap men selger opplyser at denne monteres før salg.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres dreneringshull eller annen løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.
Toalettsete bør byttes for å sikre funksjon og brukervennlighet.
Manglende dør på servantskap bør utbedres som opplyst, for å sikre komplett og funksjonell innredning.

Tilstandsrapport









Det er ikke etablert dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk ut i yttervegg på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mekanisk avtrekksvifte starter ikke ved test.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mekanisk avtrekksvifte må repareres eller byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er mulig å måle etter fukt med pigg i treverk fra badet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

• Det er avvik:

Det ble målt med fuktindikator på gulvlist og veggplater. Det ble ikke påvist unormal fuktighet i veggene, men gulvlisten bak dusjkabinettet har vannskade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På grunn av manglende tettesjikt på vegger og usikkert tettesjikt i gulv samt påviste skader på lister i våtsone må det påregnes full renovering på badet i nær fremtid.
Inntil renovering må det fortsatt benyttes dusjkabinett på badet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2023 med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet.
Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone eller vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Dette anbefales for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader.
Kjøkkenet har normal bruksslitasje med noen bruksmerker. Ingen vesentlige skader ble påvist.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk ut av kjøkkenet.
Avtrekket er testet med papirark og fungerer som tiltenkt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannledninger av plast og rør i rør-system uten rørfordelerskap men det er vannledninger av kobber til sevant på bad. Alder på kobberrør er ukjent men det opplyses i tidligere salgsoppgave at plastrør er fra 2007.
Stoppekran er plassert i krypkjeller i skap på bad.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer men mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt på deler av anlegget.
Ved oppgradering av våtrom må vannledninger byttes ut.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert på deler av anlegget. øvrige vannledninger fra eldre dato bør skiftes ut. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.





Tilstandsrapport



Stoppekran i krypkjeller under bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsledninger av plast men det er noe støpejernsrør i skap på bad.som trolig går til lufting.
Alder opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2007.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på rørene.







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ventiler på yttervegg på kjøkken i 1. etasje og 2 soverom og trappeoppgang i 2. etasje. Øvrige rom har ingen ventilering utover åpningsbare vinduer.
Ventilasjonen anses ikke som tilfredstillende i forhold til bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er varmepumpe fra 2011 med innedel plassert i stue.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er i daglig drift og fungerer. Varmepumpen lager noe unormale lyder og det anbefales å utføre service.
Varmepumpen har brukt opp over halve levetiden sin på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må utføres service på varmepumpen. Utskiftning kan ikke utelukkes.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder på 190 liter fra 2023 plassert i kott ved kjøkken.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påkoblet slange til sikkerhetsventil som fører ut i avløp, og berederen er ikke plassert i rom med sluk. Lekkasjesikring er derfor ikke ivaretatt.
Berederen har fast elektrisk tilkobling uten bruk av stikkontakt, noe som er i henhold til gjeldende forskrifter.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på berederen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det må kobles slange til sikkerhetsventilen som fører ut i avløp for å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring.

Manglende avrenning fra sikkerhetsventil medfører risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje fra berederen.





Det er ikke koblet slange til berederens sikkerhetsventil

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap fra 2015 plassert i skap i gang i 2. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Nye stikkontakter i hele 2. Etasje og ny innmat i sikringsskap i 2015.
   Nutt downlights på kjøkken samt strøm i love i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det forekommer men det er sjelden.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det ble påvist manglende deksel på koblingsboks i skap på bad og det er ikke fremvist samsvarserklæring erklæring på arbeider og anlegget i sin helhet.
Det har etter befaring blitt utført noe arbeider og selger opplyser at anlegget har blitt undersøkt av elektriker og mindre arbeider og rettelser har blitt utført. Dokumentasjon på el-kontroll og utførte arbeider skal i følge selger lastes opp i Boligmappa.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er opplyst av tidligere eier at det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen fungerende drenering rundt boligen da det ikke er gjort tiltak etter byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Denne bygningen har mangelfull drenering. Kunnskap og materialer for tilfredsstillende drenering var ikke tilgjengelig på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen har noe fall inn mot bygningen, noe som stiller høye krav til fuktsikring av muren. Takvann ledes ned på terreng med utkast, men det er kun påkoblet dreneringsrør på ett nedløpsrør som ligger på terreng.
Ved befaring ble det påvist høy fuktighet i krypkjelleren, og det må forventes at det kan komme vann inn i kjelleren ved store nedbørsmengder.
Tilstandsgraden er gitt på bakgrunn av at dreneringen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ut fra bygningens alder, konstruksjon og terrengforhold er det ikke gitt at redrenering av boligen er det mest fornuftige alternativet.
Fokus bør i første omgang rettes mot overflatehåndtering av vann. Det anbefales å sikre at terrenget rundt boligen har tilstrekkelig fall bort fra grunnmur, minimum ca. 1:50 over en avstand på inntil 3 meter, for å redusere vannbelastning mot konstruksjonen. Videre bør alt takvann ledes kontrollert og tilstrekkelig bort fra bygningen via nedløp og bortledning.
Eventuelle tiltak anbefalt for rom under terreng må følges opp for å begrense fuktpåvirkning. Dersom det ønskes en tørr kjeller, kan det ikke utelukkes at det må dreneres rundt hele boligen.
Kostnadsestimat er basert på enkle tiltak. Dersom det må redreneres rundt hele boligen, må det påregnes kostnader på kr 200 000–500 000.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering er økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke drenering rundt boligen

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av naturstein og grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur av betong og gråstein som er utvendig pusset og malt.
Grunnmur mot øst er av betong og er ifølge tidligere salgsoppgave skiftet i 2006.
På grunn av lav høyde i krypkjelleren var det ikke mulig å komme til for å inspisere den innvendige gråsteinsmuren.
Det er observert sprekker i grunnmuren utvendig som kan ha behov for utbedring.
Det er ikke påvist store svekkelser som tyder på sammenbrudd, og muren fremstod som stabil på befaringsdagen.
For eldre grunnmurer må det påregnes jevnlig vedlikehold med tetting av sprekker, og tiltak i krypkjelleren kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Det anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging av grunnmuren, samt vurdering av tiltak i krypkjelleren, for å sikre stabilitet og unngå fremtidige skader.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er forholdsvis flatt terreng rundt grunnmuren men det er skråning fra grunnmur mot vest og skrått terreng mot uteplass mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Mot sør er det risiko for mindre vannansamlinger, men det ble ikke observert maksimale forhold for vannansamlinger ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å observere terrenget under kraftig nedbør for å avdekke eventuelle vannansamlinger.
Ved behov bør det iverksettes tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktinntrenging i krypkjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er i følge tidligere salgsoppgave byttet nye utvendige vann og avløpsledninger til boligen i 2008.
Det ble ikke påvist nedsatt vanntrykk eller tregt avløp i boligen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygninger på eiendommen

Låve/uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er låve/uthus trolig fra byggeår på boligen med natutsteinsgrunnmur og vegger av teverk kledd med stående panel. Saltak av plassbygde trekonstruksjoner tekket med metallplater.
Det er innredet oppholdsrom som er utført av nåværende eier og en utvendig bod med vegger av bindingsverk av nyere dato. Selger opplyser at 20 kvm av totalt 30 kvm i låven på eiendommen er totalrenovert. Isolert, nye vegger, gulv og tak, samt innlagt strøm. Tilhørende vedskjul ved siden av er omgjort til uisolert lagerplass med dør.
Vegger framstått godt vedlikeholdt og det ble ikke påvist vesentlig råte. Gulvkonstruksjon har oppnådd en hy alder g bærer preg av dette sett fra undersiden.
Takplater har rust og har brukt opp sin levetid.

Det må påregnes vedlikehold med stedvise utskiftninger i veggkonstruksjon og takplater bør byttes. Arbeid med bjelkelag kan ikke utelukkes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

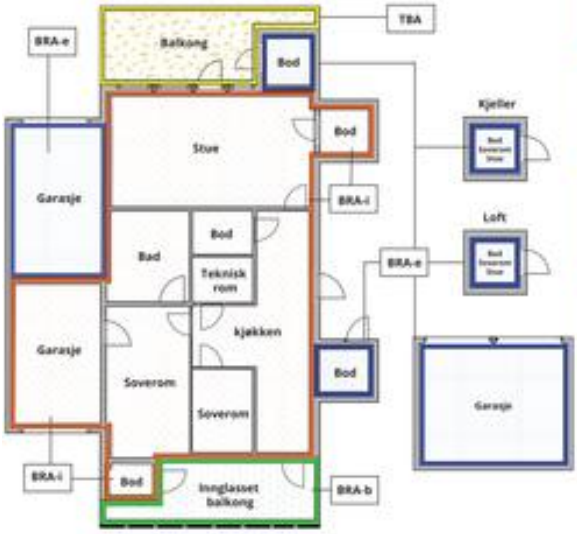
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	79			79	20
Etasje	69			69	
SUM	**148**				**20**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, stue, stue, kjøkken, bad		
Etasje	Gang med trapp, loftstue, soverom, soverom, soverom, soverom, bod, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. I 1. etasje er kjøkken tegnet der det er bad i dag. I 2. etasje er det ikke navn på rom på tegningene.
Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.
Boligen har Vernegruppe C.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken ble oppgradert i 2023. og det ble byttet balkongdør.

Låve/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	28			28	
SUM	**28**				
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Oppholdsrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på bygget.
Det foreligger ikke ferdigattest på bygget.
Bygget har Værnegruppe B.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er etablert oppholdsrom i bygget i nyere tid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Tommy Heggekroken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	2367		0	550 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sommervegen 8

Hjemmelshaver

Aursand Jon Olav, Stigen Tone-Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Kirkehaugen i Porsgrunn kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er skrå to,t opparbeidet med belegningsstein, terrasse og uteområdet. Det er også en delvis innredet låve til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jon Olav Aursand	9578-5993-4-1872043	2026-04-16 18:47:15
Tone Kari Stigen	9578-5995-4-117650	2026-04-25 22:07:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0089/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sommervegen 8, 3922 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Jon Olav Aursand, Tone-Kari Stigen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 552751
Forsikret i: TT-forsikring

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vet ikke om de som bodde her tidligere har brukt faglærte eller ikke. Hele badet er pusset opp med varmekabler, strøm, lys, rør og fliser i 2007

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun info fra takstmann ved kjøp i 2015

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etter branntilsyn fikk vi pålegg om å utbedre pipa. Pålegget omhandlet å sette inn nytt piperør. Dette ble utført i 2025 av firma: Husker ikke navn, må sjekke

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Austad Elektro - byttet inntak/nytt sikringsskap, samt endel reparasjoner ihht krav om utbedring etter el.tilsyn 2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015 av el.tilsynet

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vet ikke hvem som har utført arbeidet, men det er gjort følgende ihht beskrivelse fra tidligere eier /salgsoppgave: Fjellgrunnen i tunet på østsiden er senket og har fall ut fra ringmur slik at overvann er ledet bort fra bygget, samt at det er lagtdrensrør mellom belegningsstein og plen på sørlig vegg.

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 20 kvm av totalt 30 kvm i låven på eiendommen er totalrenovert. Isolert, nye vegger, gulv og tak, samt innlagt strøm. Tilhørende vedskjul ved siden av er omgjort til uisolert lagerplass med dør.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pålegg om piperehabilitering, som ble utført 2025.

---

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

---

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

Ja

Beskriv: 2 stk vinduer har en sprekk. Noe råte i list nederst på ytterpanel på den ene veggen

---

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

Ja

Beskriv: Eltilsyn avdekket feil i 2015, som ble utbedret av Austad Elektro, Drangedal

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Maur på stue og kjøkken på vårparten hvert år. Mus observert når vi hadde det gamle kjøkkenet. Ikke observert etter dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke helt hva som menes her

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

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2015 i Salgsoppgave/Takst

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nabo ønsker å kjøpe en liten del av eiendommen bak låven

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0089/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tone Kari Stigen	**2026-04-25**	**Jon Olav Aursand**	**2026-04-16**

Identifikasjon

Tone Kari Stigen

Identifikasjon

Jon Olav Aursand

Signicat

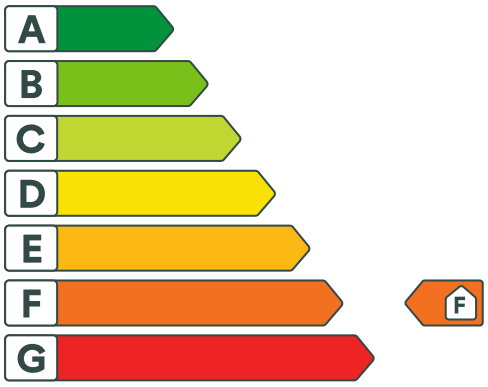
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Sommervegen 8, 3922 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290911**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140502596**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **2367**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1906**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **342,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **365,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 505 kWh**



Sommervegen 8, 3922 PORSGRUNN

Detaljering

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



Sommervegen 8, 3922 PORSGRUNN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**2367**	**0**	**0**	Sommervegen 8, 3922 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	549.95m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	549.95m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1099.9m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 377	Østre Porsgrunn kirke og kirkegård mm (12.12.2013)	Bevaring kulturmiljø	549.95m^2
	4001 377	Østre Porsgrunn kirke og kirkegård mm (12.12.2013)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	549.95m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

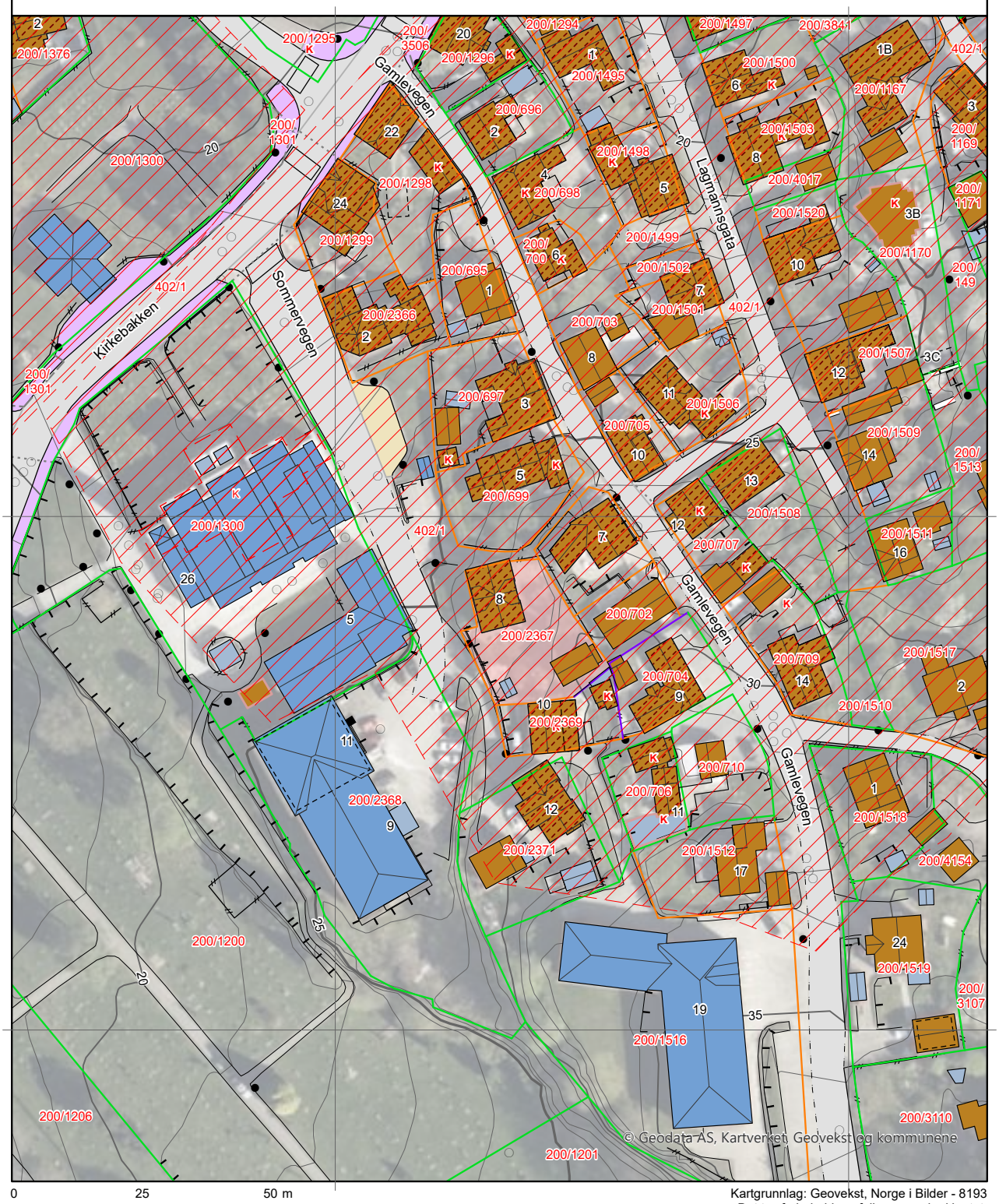
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/2367/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

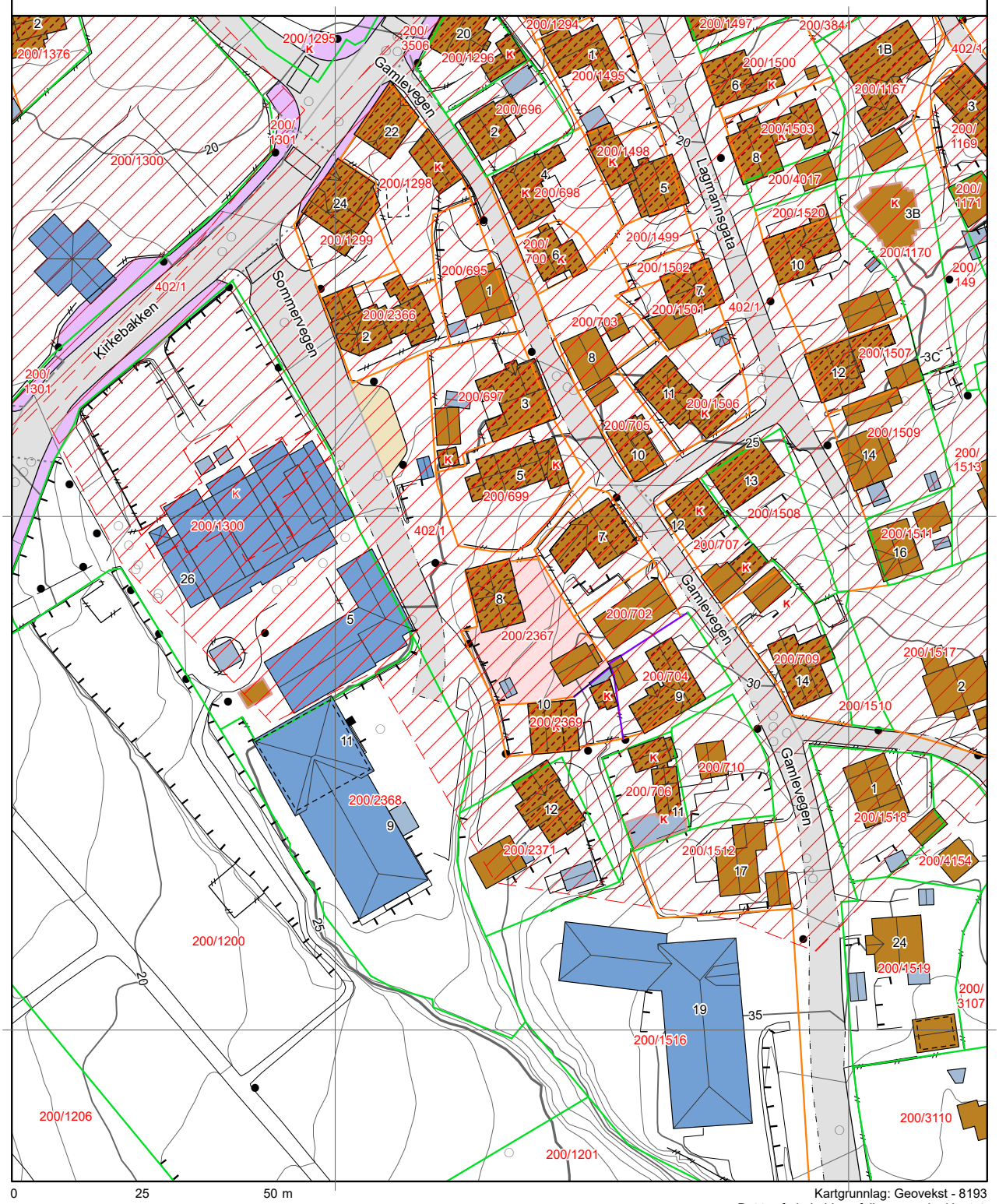
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/2367/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026



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

Tegnforklaring

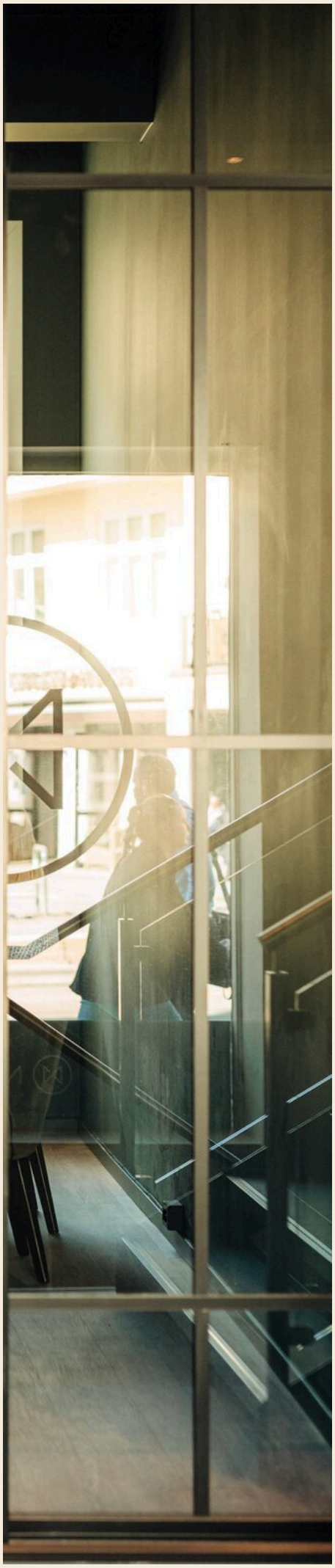


Velkommen til

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.

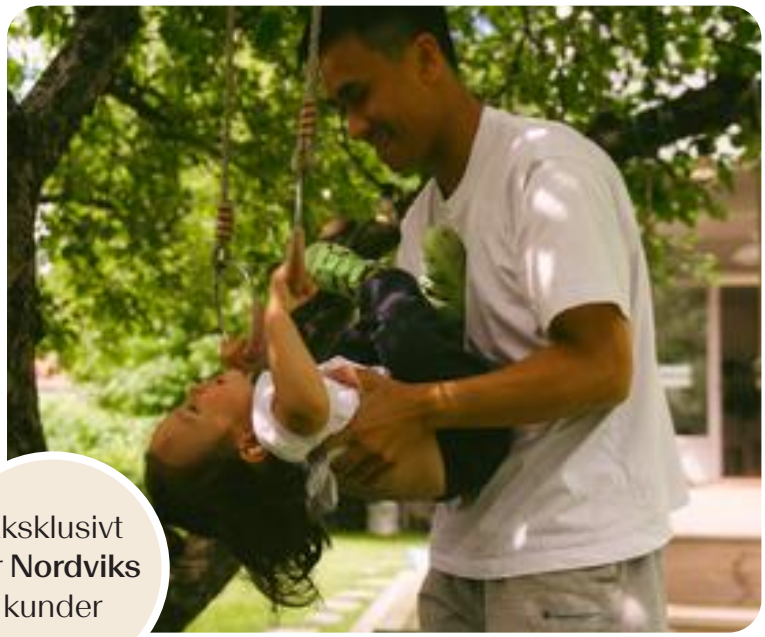


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0089/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sommervegen 8 3922 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 200, bnr 2367 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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



Kurt Thingstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
k.thingstad@nordvikbolig.no
970 01 500



Sofie Husby

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019

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