NORDVIK

Safirvegen 17

3 soverom | 181 kvm | Enebolig



Velkommen til

Safirvegen 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
35	Om boligen
43	Vedlegg
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
88	Nabolagsprofil
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026

Nøkkelinformasjon



Meget tiltalende og påkostet enebolig med attraktiv og etterspurt beliggenhet|Flotte og solrike terrasser|Dobbel garasje

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 090,-**
Totalpris	**5 331 090,-**
BRA-i	**181 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Daniel Høyer Oland har gleden av å presentere Safirvegen 17!

- Lys og innbydende stue med god møbleringsfrihet
- Moderne peisovn og varmepumpe i stue
- Luftig og delikat kjøkken med integrerte hvitevarer
- Praktisk kjellerstue med peisovn og varmepumpe
- Helfliset baderom med varmekabler i gulv
- Solrike terrasser
- Meget pent opparbeidet tomt
- Dobbel garasje med lader til elbil
- Umiddelbar nærhet til flotte turstier som Uræddløypa
- Kort vei til sjø- og bademuligheter på bla. Mule Varde

Husk visningspåmelding!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 119 kvm



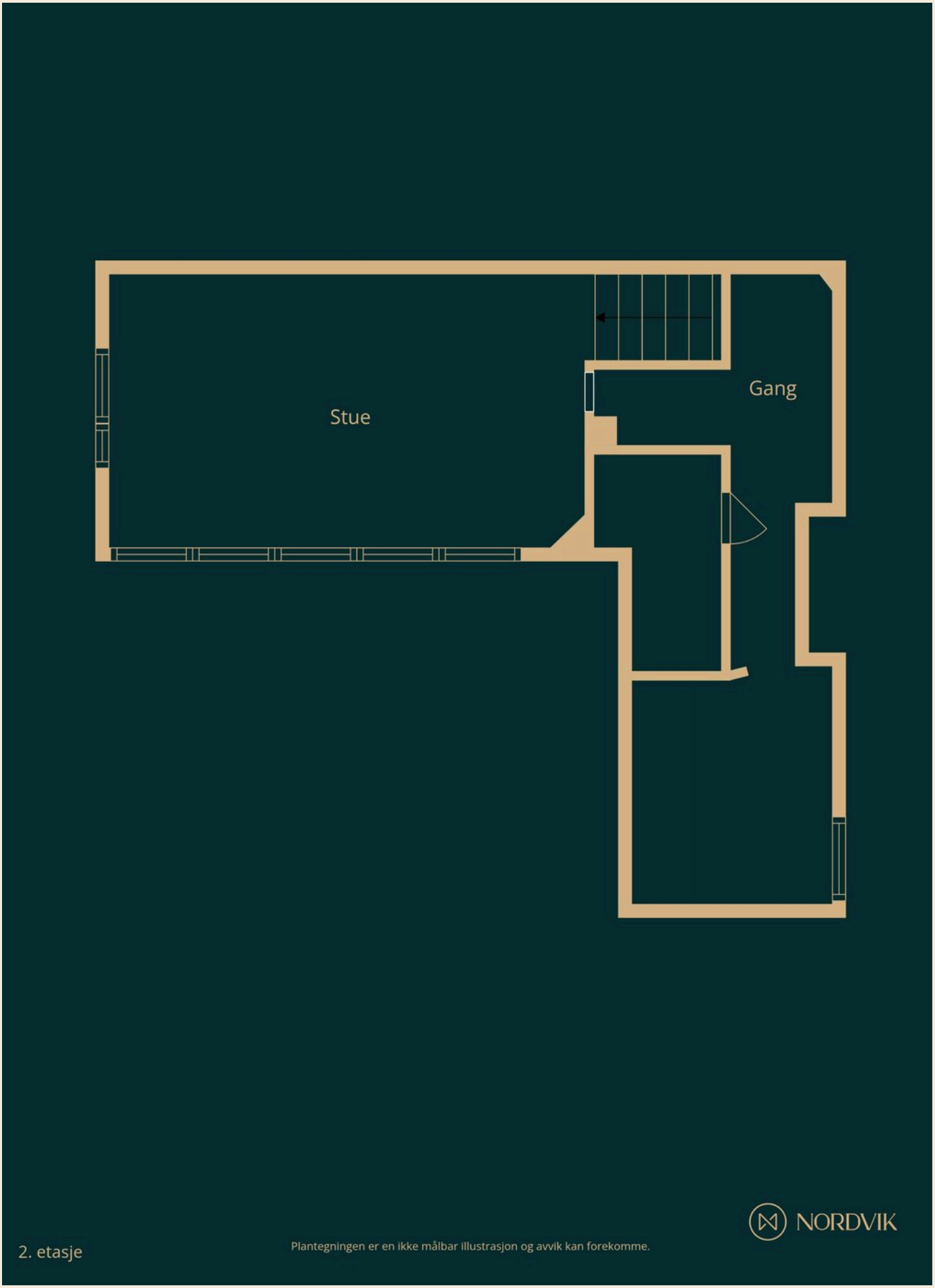
1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

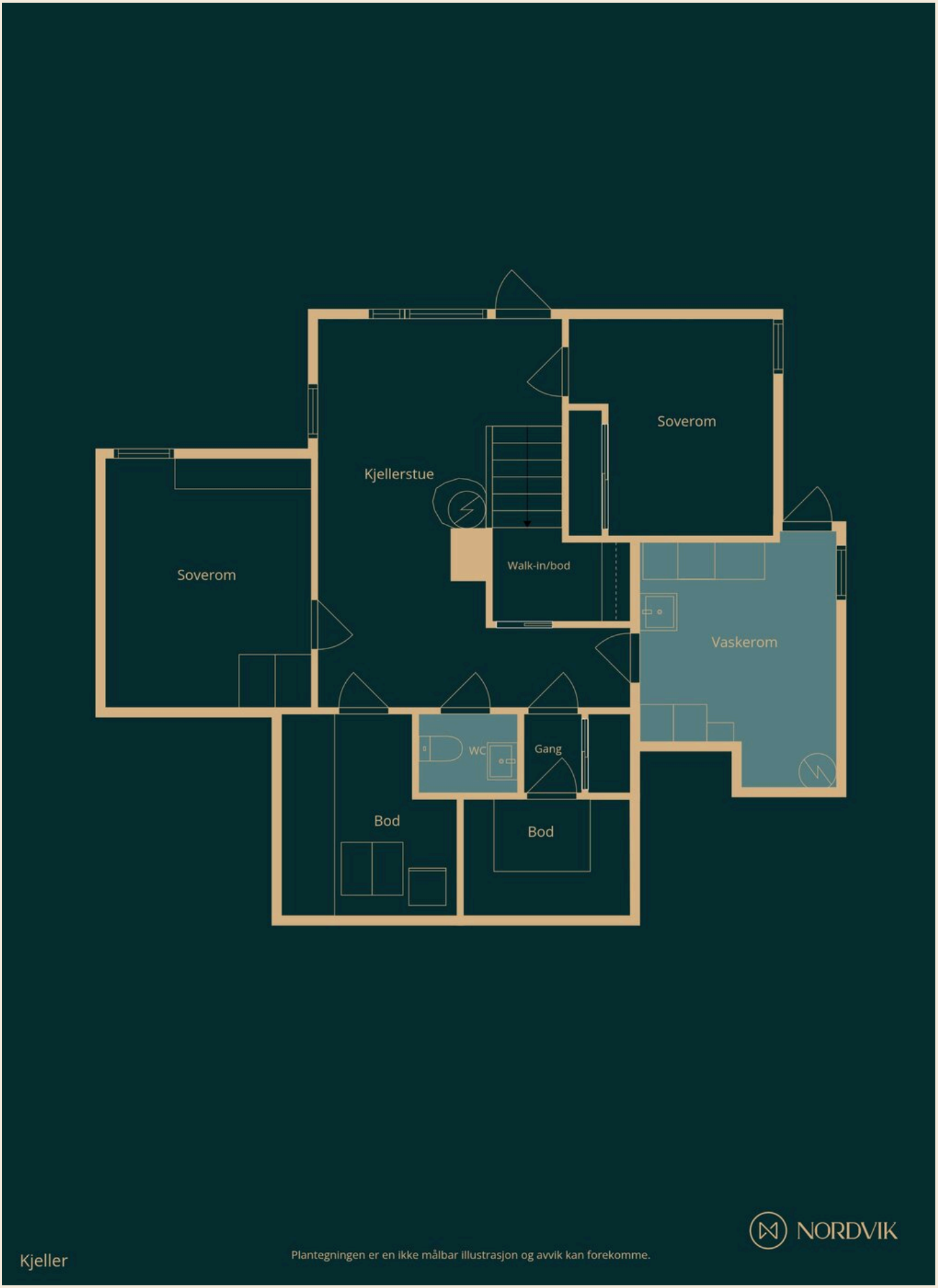
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 17 kvm
Total BRA: 17 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm






















CHANEL













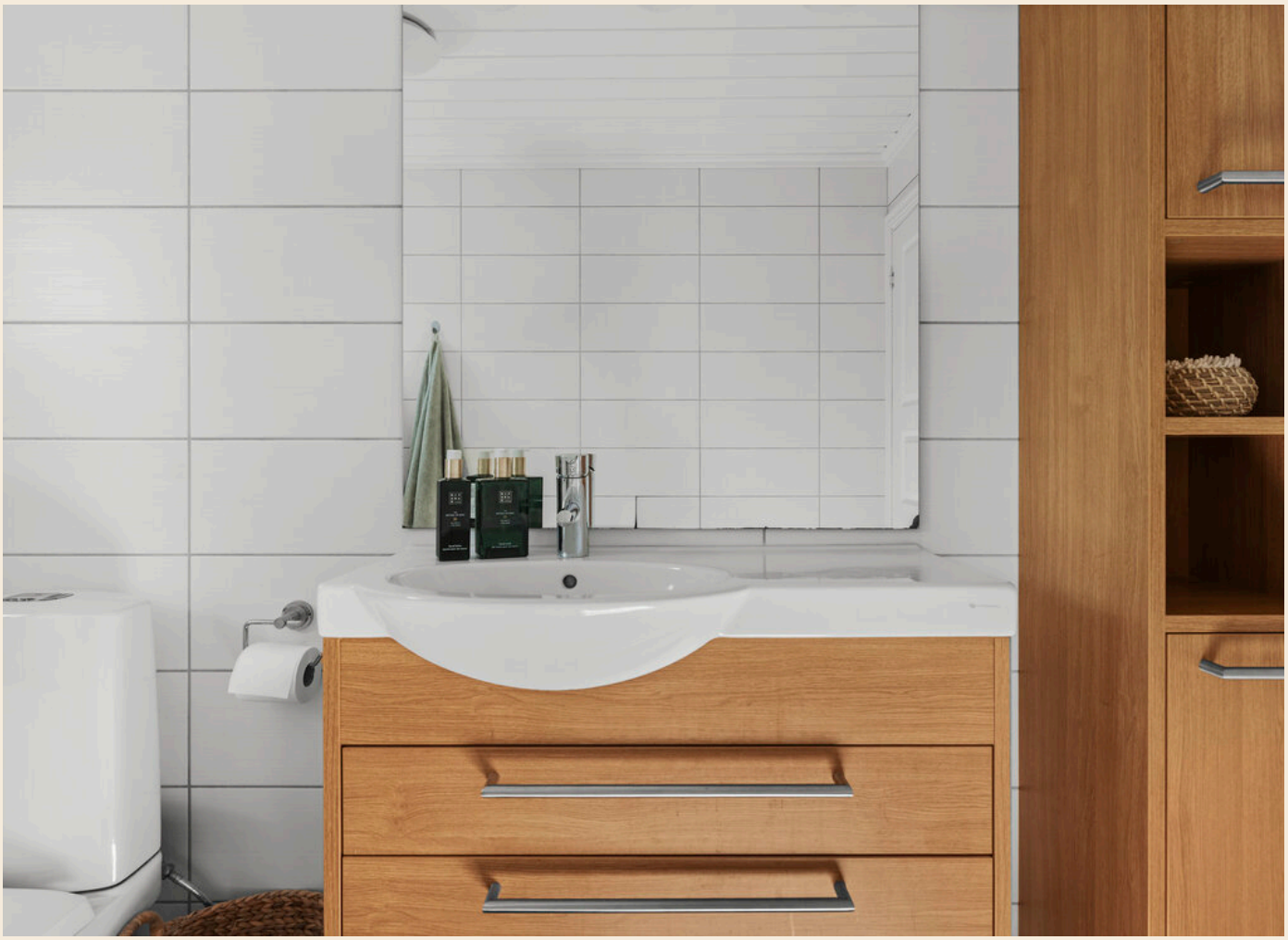



SIEMENS




























PRADA
MILANO





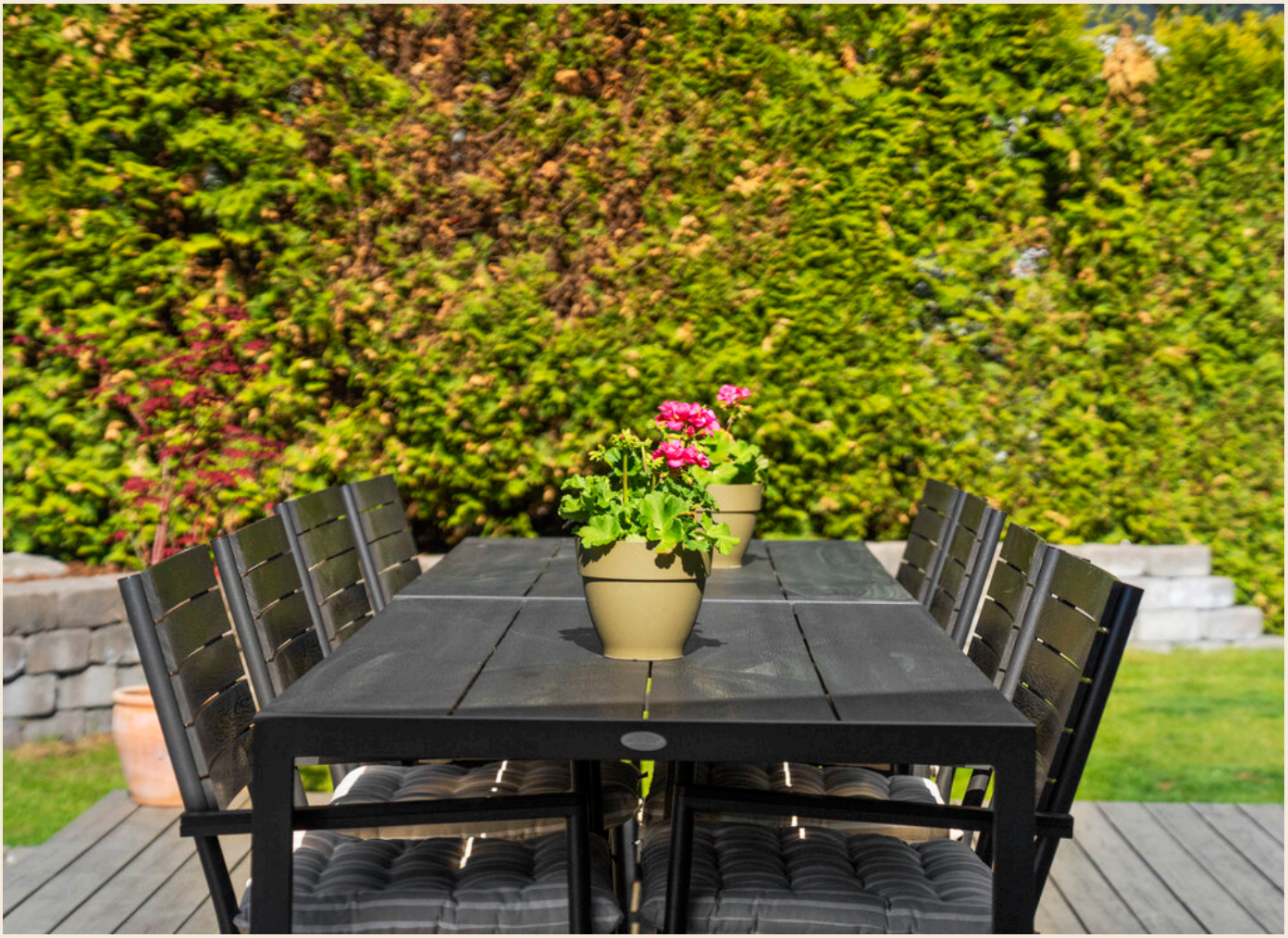






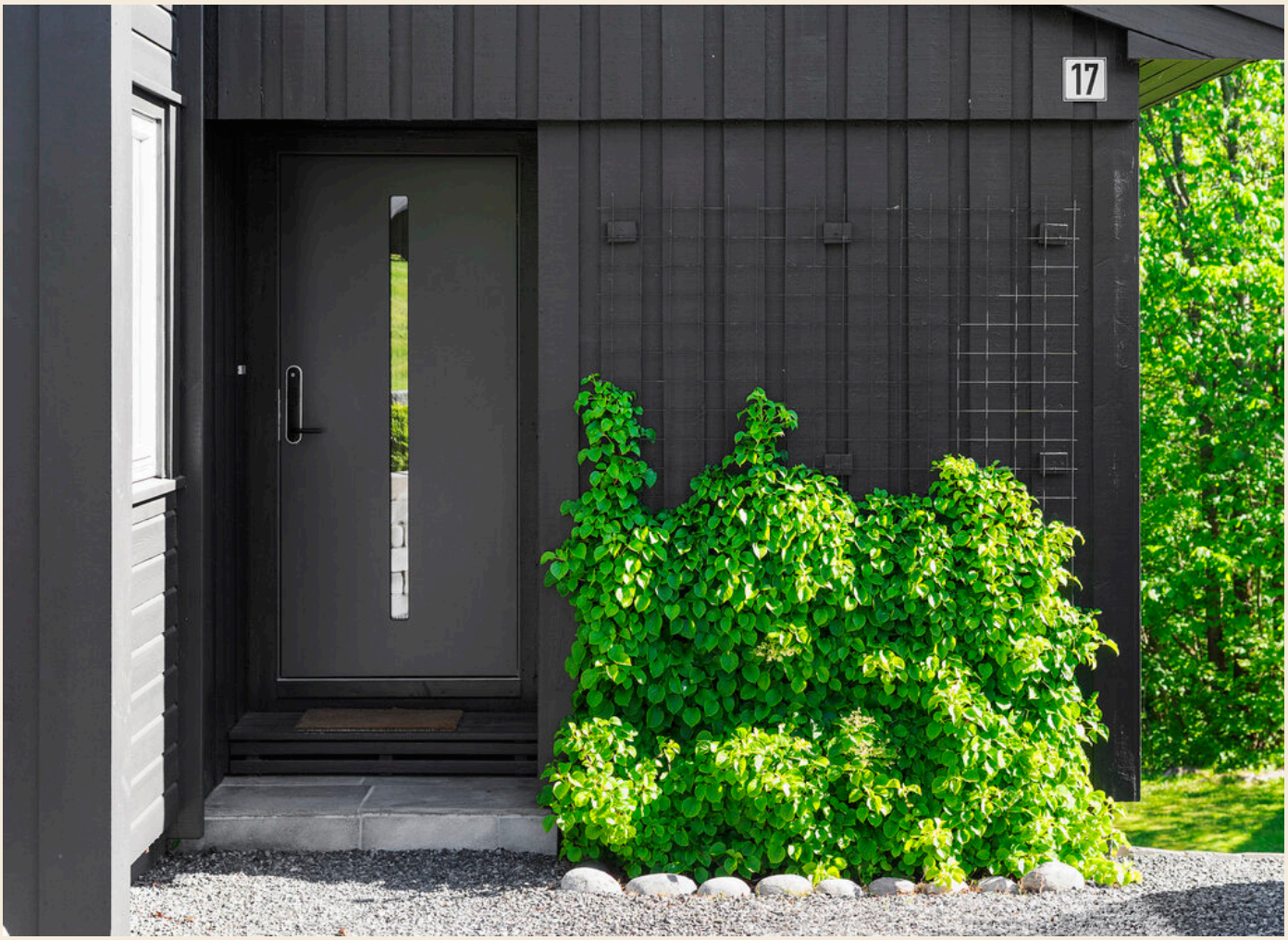











17













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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0164/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Safirvegen 17, 3931 PORSGRUNN
Gnr 52, bnr 92 i Porsgrunn kommune

Selgere
Julie Anda Hovland
Vegard Lilleås

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 350 790,- (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
1982

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 181 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 216 kvm
TBA: 80 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Kjellerstue, vaskerom, tre boder, toalettrom og to soverom.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 26 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
BRA-e: 35 kvm. Garasje.
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 17 kvm. Loftstue.
Total BRA: 17 kvm.
TBA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bodrommets GUA (gulvareal) er målt til 11 m^2. Deler av arealet har lav himlingshøyde og inngår derfor ikke i måleverdig BRA (bruksareal), men medtas som ALH (areal med lav himlingshøyde). Summen av BRA og ALH utgjør GUA, som dermed er større enn det lovlig oppmålte/måleverdige bruksarealet.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
2. etasje: Loftstue.
Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, tre boder, toalettrom og to soverom.

Standard
Overflater: Gulv er hovedsakelig parkett, laminat og flis. Vegger er malte flater og panel. Himling er i hovedsak malte plater og malt panel.

Kjøkken:
Innredning med slette fronter, benkeplate av tre og slette overflater på vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap

Bad 1. etasje:
Flis på veggene og malt trepanel i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Badekar. Mekanisk avtrekk.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og stor, gruset gårdsplass.

Det er montert lader til elbil i garasje.

Modernisering og påkostninger
2026 - Varmepumpe i stue 2. etasje fra 2026
2024 - Malte 2. etasje
2024 - Malt gulv, tak og vegger på vaskerom. Ny stoppekran og skyllekum
2023 - Elektrisk anlegg oppgradert i 2014-2023
2023 - Nytt parkettgulv på soverom i 1. etg., ny innerdør, samt ny dør på bad
2023 - Fornyet inngangsdør
2023 - Delvis fornyet vinduer i 2010 og 2014
2023 - Malt utvendige kledninger, deler av kledning ble byttet i 2.etasje
2014-2023- Sikringsskap har 18 kurser med automatsikringer som ble oppgradert av faglært, ifølge eier, 3x63 A manuelle inntakssikringer fra byggeår og strømmåler fra
2018 - Malt diverse innvendige overflater
2017 - Fornyet peisovn, vedovn og pusset brannmurer
2017 - Fornyet trapp og gulv i underetasje
2017- Det er montert overspenningsvern
2016 - 300 liter varmtvannsbereder på vaskerom
2014 - Fornyet kjøkkeninnredning og hvitevarer
2014 - Fornyet taktekking, takrenner og beslag, deler av kledning ble byttet i 2. etasje
2010 - Fornyet baderom

Garasje:
2024 - Installert elbillader i garasje
2023 - Fornyet leddporter i aluminium med portåpnere
2023 - Malt utvendige kledninger i 2023

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet stoppekran på vaskerom november 2024 av Rørlegger Filip Olsen AS. Malt gulv, vegger og tak på vaskerom høsten 2024 med egeninnsats. Baderom fornyet 2010.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere salgsoppgave ble sluk under badekar fornyet i 2010. Ukjent hvilket firma som utførte jobben.

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: 2026 - Varmepumpe i stue 2. etasje fra 2026* 2024 - Malte 2. etasje * 2024 - Malt gulv, tak og vegger på vaskerom (egeninnsats). Ny stoppekran og skyllekum. Rørlegger Filip Olsen AS * 2023 # Elektrisk anlegg oppgradert i 2014#2023. 2023 # Nytt parkettgulv på soverom i 1. etg., ny innedør, samt ny dør på bad. 2023 # Fornyet inngangsdør 2023 # Delvis fornyet vinduer i 2010 og 2014 2023 # Malt utvendige kledninger, deler av kledning ble byttet i 2. etasje. 2018 # Malt diverse innvendige overflater. 2017 # Fornyet peisovn, vedovn og pusset brannmurer. 2017 # Fornyet trapp og gulv i underetasje. 2014 # Fornyet kjøkkeninnredning og hvitevarer. 2014 # Fornyet taktekking, takrenner og beslag, deler av kledning ble byttet i 2. etasje - Victoria hus AS etasje. 2010 # Fornyet baderom. Garasje: 2024 - Installert elbillader i garasje med ny kurs* 2023 # Fornyet leddporter i aluminium med portåpnere. 2023 # Malt utvendige kledninger i 2023. Ukjent dato, men etter 2013 - Brødrene Thorsen AS - Nytt rekkverk og terrasser * Utført av oss etter overtagelse i 2024.

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: Ny kurs til elbillader installert i 2024. Utført av Kjellemyr elektro. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring i 2023 at det elektriske anlegget ble oppgradert i perioden 2013-2023 - blant annet av Per Øverland AS og Eltera Skagerak AS, ellers ukjente firmaer for undertegnede.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellemyr elektro 2024. Ny kurs i forbindelse med installasjon av elbillader i garasje.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Tidligere prospekt opplyser at innvendig rør i kobber og avløpsrør i plast er fra byggeår.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Sprekk i sørveggen på garasjen har vært der i hele vår eiertid, og har vært uforandret. Det samme opplyste forrige eier i sin egenerklæring i 2023. Han overtok boligen i 2013.

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? Salgsoppgaven fra 2023. Her opplyses bruksareal til 180 m2.

Bygningssakkyndig
Sørø Taksering v/ Kenneth Sørø Olsen

Byggemåte
Boligen står på støpt fundament og såle mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

Antall TG0 er: 0 stk
Antall TG1 er: 4 stk
Antall TG2 er: 15 stk
Antall TG3 er: 0 stk
Antall TG-Ikke undersøkt: 0 stk

TG2: Byggegrunn/fundamenter/grunnmur/drenering og sikring mot vann og fuktighet, terrengforhold, yttervegger, vinduer og ytterdører, takkonstruksjon/taktekking/skorstein over tak, undertak/lekter/yttertekking, loft, balkong/verandaer og lignende, vegger og himling bad, membran/tettesjikt/sluk bad, vegger og himling underetasje, gulv underetasje, fuktmåling og ventilasjon underetasje, wc og innvendige vann- og avløpsrør, ventilasjon.

Stedvis er tilstandsgradene satt pga. den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og platetopp (alt integrert)

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Fryseskap og vaskemaskin (selv om sistnevnte kan kjøpes av ny eier hvis ønskelig)
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisestuen
- Lampe over salong/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
Peisovn fra 2017 i stue i 2. etasje. Vedovn i kjellerstue. Samt varmepumpe i 2. etasje fra mars 2026. Panelovner på alle tre soverom, samt to i stue i 2. etasje. Varmekabler i gang, kjellerstue, bad og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 423 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 22 632,-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 9 612,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 507,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 300,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 089 127,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 356 506,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 5081775

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 913 kvm (Eiertomt)
Romslig og meget pent opparbeidet tomt. Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed, terrasser og gruset gårdsplass. Eiendommen byr på solrike og usjenerte uteareraler. Nordsiden av tomten grenser mot offentlig friareal.

Adkomst
Følg hovedveien (Malmvegen) til du kommer til krysset ved OK Minilager. Ta inn Granatvegen. Følg denne veien forbi barnehagen, og etter ca. 500 meter ta til venstre inn på Safirvegen. Etter 200 meter får du boligen på høyre side. Boligen er markert med Nordvik Til Salgs plakat, og ved annonserte visninger vil det bli satt ut Nordvik visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et populært og meget barnevennlig boområde på Hovet med en solrik tomt. Usjenert beliggenhet med nærhet til sjøen. Umiddelbar nærhet til barnehage og kort vei til barne- og ungdomsskole. Nærhet til fine turområder som Uræddløypa. Kort vei til Stridsklev fotballbane, badehall, matbutikk og treningssenter. Gode bussforbindelser.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Flintvegen (Linje M3, M3N, 185) - 0,8 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 6,7 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 35 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Hovettunet barnehage - 0,5 km
- Eidanger barnehage - 1 km
- Nystrand barnehage - 1,4 km

Skoler:
- Stridsklev skole (1-7 kl) - 2 km
- International School Telemark (1-10 kl) - 1,1 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl) - 1,9 km
- Porsgrunn videregående skole - 7,2 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 ferdigattest for nybygg bolighus datert 13.11.1984.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 25.09.1984.

Det foreligger ikke tegninger for 2. etasje. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Fagerlia" datert

08.11.1976 og er regulert til offentlig friområde, kjørevei og boliger.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- 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:

4001/52/92:
08.01.1982 - Dokumentnr: 230 - Rettigheter iflg. skjøte
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN
Bestemmelsen sier;
Kommunen har rett til å anlegge skjæringer og fyllinger inn på tomten i forbindelse med regulert gate. Det er satt ut bolter som markerer tomtens grenser. Dersom boltene blir ødelagt under utsprengning av tomten eller senere, skal tomtekjøperen være ansvarlig for å få satt ut nye bolter.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 123 340,- 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 3. juni 2026

Ansvarlig megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig m/garasje
Safirvegen 17
3931 Porsgrunn

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 02/06/2026

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 92
Hjemmelshaver:	Julie Anda Hovland og Vegard Lilleås
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	913 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1982

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		29.05.2026
Forutsetninger:		Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:		Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:		Vegard Lilleås
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær og stein. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament og såle mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende dobbelfalset trekledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
Varmekabler på bad og gang 1. Etasje.
Varmekabler i kjellerstue og vaskerom i underetasje.
Varmepumpe i stue 1. Etasje.
Peisinnsats i stue 1. Etasje.
Vedovn i kjellerstue.

ROMHØYDE:
Underetasje: 2,35m i vaskekjeller, 2,37m i kjellerstue, 2,39-2,41m i bodene, 2,4m i øvrige rom.
1. Etasje: 2,31m på bad, 2,36m i entré, 2,38m i øvrige rom.
2. Etasje: 1,71-2,54m i loftstue, 0,93-1,63m i bodrom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Garasje: 3 downligt i gesims og dimmer.
- Bad: Byttet defekt vifte.
- Loftstue: Tilkoblet spotskinne og dimmer for denne.
- Loftstrapp: Montert trådløs dimmer for lampe. Montert stikk under trapp.
- Stue: Montert stikk ved pipe.
- Kjellerstue: Varmefolie med termostat. Trådløs dimmer. Montert spotskinne.
- Montert komfyrvakt. Målt liten jordfeil; 0,7Mohm på vvt. Vvt skal byttes ut ifg kunde.
- Koble til vvt.
- Gang: Varmekabel, termostat, byttet bryter, bevegelsessensor, byttet 2 stikk til jordet. Ny 16A kurs til vk gang. Bad: Stikk i skap ved servant.
- DIV OMTREKK IFORB. M/NYTT KJØKKEN, 25A platetopp,stekovn,vifte,oppvaskm.,trekke om stue kurs til 15A.bytte 3 dempere.
- Opplegg til Tesla elbil lader, 4g6 kabel, 32 A 3 p sikring.
- Ny 16A kurs trekt til vaskemaskin i vaskerom i kjeller. Byttet dimmer for lys i gang ved inngangsdør. Kablet opp for og lagt opp utelys kjeller og 1. Etasje (Bakside av huset, på hver sin side av balkongdører). Lagt opp lysskinne i stue 1.etasje ved utgang mot balkong. Lagt opp stikk til hver sin garasjeportåpner. Kablet opp til eksisterende lamper i garasje. Festet diverse løse ledninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
Underetasje: Malt gulvbelegg på vaskerom, flis og støpt dekke i boder og wc-rom, parkett i øvrige rom.
1. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Trepanel i loftstue.

VEGGER:
Underetasje: Trepanel og malt tapet i øvrige rom.
1. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Trepanel i loftstue.

TAK/HIMLING:
Underetasje: Trepanel i alle rom.
1. Etasje: Trepanel i alle rom.
2. Etasje: Trepanel i loftstue.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er fremlagt rapport etter branntilsyn datert 18.08.2025, uten registrerte bemerkninger. Det presiseres likevel at en tilsynsrapport uten bemerkninger ikke er en garanti for at alle forhold er i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven eller forskrift om brannforebygging. Tilsynet er basert på de forholdene som ble kontrollert på tilsynstidspunktet, og rapporten dokumenterer ikke nødvendigvis alle skjulte eller ikke-kontrollerte forhold. Det bemerkes også at tilsynsrapporten selv presiserer at den ikke er en garanti for at det ikke forekommer avvik. Vurdering av faktisk brannteknisk tilstand må derfor baseres på synlige observasjoner, fremlagt dokumentasjon og eventuelle nærmere undersøkelser ved behov. Videre bemerkes det manglende stakeluke til piperør for vedovn i kjellerstue, samt at sotluke er plassert for nært brennbart materiale, med avstand under 30 cm. Forholdene kan medføre redusert kontroll- og vedlikeholdsmulighet, samt økt brannteknisk risiko. Det anbefales at forholdene kontrolleres av brann-instans og at nødvendige tiltak utføres i henhold til gjeldende krav.

Det bemerkes at yttertaket mangler tilstrekkelig takstige og snøfangere. Manglende takstige kan gi redusert sikkerhet ved adkomst for feiing, tilsyn og vedlikehold av tak og skorstein. Manglende snøfangere kan medføre fare for snø- og isras mot underliggende områder, særlig ved inngangspartier, gangsoner eller andre oppholdsarealer. Det anbefales å etablere forskriftsmessig taksikring og snøfangere der dette er påkrevd eller nødvendig ut fra takets utforming og bruk av arealene under.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier, samt tidligere eiere som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2017- Ny peisinnsats i stue og vedovn i kjellerstue.
2023- Nye garasjeporter.
2024- Montert elbil lader i garasje.
2026- Montert ny varmepumpe.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	80 m2			26 m2
1. etasje	84 m2			42 m2
2. etasje	17 m2			12 m2
SUM BYGNING	181 m2			80 m2
SUM BRA	181 m2			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		35 m2		
SUM BYGNING		35 m2		
SUM BRA	35 m2			

©mstr.no

BRA-i:

Underetasje: Kjellerstue, to soverom, wc-rom, vaskekjeller, fire boder.
1. Etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc, soverom.
2. Etasje: Loftstue.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Bodrommets GUA (gulvareal) er målt til 11 m². Deler av arealet har lav himlingshøyde og inngår derfor ikke i måleverdig BRA (bruksareal), men medtas som ALH (areal med lav himlingshøyde). Summen av BRA og ALH utgjør GUA, som dermed er større enn det lovlig oppmålte/måleverdige bruksarealet.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 35 m2.

Garasjen står på støpt såle mot grunn, yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.
To isolerte leddporter med elektronisk portåpner.
- Det er montert elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det er likevel registrert setnings-/rissdannelser i murvegg, både innvendig og utvendig, herunder på veggparti som fortsetter under terreng. Slike sprekker kan skyldes bevegelser i grunnen, jordtrykk eller fukt-/frostpåkjenninger over tid. Forholdet kan medføre økt risiko for videre sprekkutvikling og fuktinntrenging dersom utviklingen fortsetter. Det anbefales å overvåke sprekkene over tid, og ved tegn til utvikling bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig for vurdering av behov for utbedring. Det ble også avdekket fukt/råteskader på enkelte kledningsbord som bør påregnes utskiftning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

02/06/2026

Kenneth Sørø Olsen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken. Det ble ikke observert synlige tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som tyder på bevegelser i bygget på befaringsdagen. Grunnmuren er visuelt undersøkt uten at det ble registrert vesentlige riss eller sprekker.

Dreneringen opplyses å være fra byggeår.
Det er registrert manglende topplist på utvendig fuktsikring/drenering. Ved fuktmåling i utlektet vegg under terreng ble det registrert fuktverdier i øvre sjikt av hva som vurderes som akseptable verdier. Fuktverdiene kan også skyldes oppsug fra grunnmur. Det ble ikke registrert synlige tegn til sviktende drenering på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på at dreneringen har passert forventet levetid, og at tilstanden bør overvåkes.

TG 2 vurderes grunnet alder på drenering, manglende topplist ved utvendig fuktsikring/drenering og fuktverdier i øvre sjikt av akseptabelt nivå i utlektet vegg under terreng.

Merknader:

Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfallet er visuelt undersøkt. Det fremstår som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Mangelfullt terrengfall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmur, i stedet for bort fra bygningen.

TG 2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall bort fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Yttervegger oppført som bindingsverk.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.
Kledningen fremstår med tegn til slitasje og lokale råteskader på enkelte bord, trolig som følge av fuktinntrenging over tid. Det ble ikke registrert tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen, noe som reduserer konstruksjonens evne til å tørke ut og øker risikoen for videre råtespredning og svekkelse av veggens bæreevne. For øvrig ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet lokale råteskader i kledning og manglende tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags glass, produsert i 1982.
Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1982 og 2013.
Vinduene ble visuelt undersøkt under befaringen. Det ble registrert fuktskjolder på innsiden av flere vinduer, samt fukt- og råteskader utvendig på vinduer i 2. etasje.
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 3-lags energiglass, ukjent produksjonsår.
Ytterdør av tre, produsert i 1982.
Terrassedører med 2-lags isolerglass, produsert i 1982.
Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG 2 vurderes grunnet alder på flere vinduer og dører, samt registrerte fukt- og råteskader på enkelte vinduer.

Merknader:

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjonen er inspisert fra kaldloft og visuelt besiktiget fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai eller svanker i takkonstruksjonen ved utvendig besiktigelse. Ved inspeksjon fra kaldloft ble det registrert fuktskjolder på bærende konstruksjoner. Fuktskjoldene tilsier at konstruksjonen har vært utsatt for fukttilførsel.

TG 2 vurderes grunnet fuktskjolder på bærende konstruksjoner i takkonstruksjonen.

Merknader:



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1982

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

Taket er tekket med aluminiumsplater og er visuelt besiktiget fra bakkeplan. Taktekkingen fremstår uten synlige skader eller svekkelser ved platene som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen på befaringsdagen.

Ved inspeksjon fra kaldloft ble det registrert spikergjennomføringer gjennom undertaket, med tilhørende fuktskjolder rundt enkelte spiker. Forholdet tilsier lokal fuktpåvirkning ved gjennomføringer i undertaket.

TG 2 vurderes grunnet fuktskjolder rundt spikergjennomføringer i undertaket.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft har adkomst via luke i vegg fra bod i 2. etasje.

Loftet fremstår på befaringsdagen som tilstrekkelig ventilert og tørt. Det ble registrert fuktskjolder under utvendig takrenne og rundt spikergjennomføringer/spikerslag. Det ble også registrert soppdannelser og tegn til fuktskader bak enkelte kledningsbord. Området rundt ventilasjonspipe lot seg ikke inspisere fullt ut, da pipen føres videre opp i undertaket. Forholdet må ses i sammenheng med vurderingene under pkt. 4.1 og 4.2.

TG 2 vurderes grunnet fuktskjolder, soppdannelser og tegn til fuktskader i deler av lofts-/takkonstruksjonen, samt begrenset inspeksjonsmulighet rundt ventilasjonspipe.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt terrasse på 42 m² med utgang fra stue i 1. etasje.
Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,94 m. Det er registrert barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble ikke registrert skader med behov for tiltak, utover noe manglende vedlikehold.

Østvendt terrasse på 26 m² med utgang fra kjellerstue.
Terrassen er oppført med bjelkelag og terrassebord. Det ble registrert mangelfull understøttelse og slitasje på terrassebord.

Østvendt balkong på 12 m² med utgang fra stue i 1. etasje.
Balkongen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,96 m. Det er registrert barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble registrert noe malingssøl, vurdert som et estetisk forhold. Det ble for øvrig ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt trepanel i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.
- Gulvmontert toalett.
- Badekar.

Overflatene fremstår i hovedsak i normlat god stand. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning i veggoverflatene. Det er registrert vindu av tre i våtsone. Trevindu i våtsone er en fuktutsatt løsning og krever særskilt oppfølging. Det ble også registrert sprekk/sår i servant og enkelte estetiske forhold, herunder skade på toalettbryter.

TG 2 vurderes grunnet trevindu plassert i våtsone og sprekk/sår i servant.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 29mm fall over en lengde på 2,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt (TEK10). Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader:

Iht. TEK10 § 13-20: For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2010

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2010.
Det er registrert sluk og klemring av plast. Det ble ikke observert synlig slukmansjett under klemring. Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold som følge av plassering av badekar. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, herunder demontering av fliser. Membran er en bygningsdel med naturlig aldring og begrenset forventet levetid over tid.

Det ble benyttet tidligere boret hull, og det ble foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone. Det ble ikke registrert nevneverdige fuktverdier på befaringsdagen.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig slukmansjett under klemring, begrenset tilgjengelighet til sluk og alder på membran.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av tre og slette overflater på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det registreres komfyrvakt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflatene fremstår i hovedsak i god stand. Det ble registrert enkelte fuktskjolder i én av bodene. Forholdet kan ha sammenheng med fuktoppsug fra gulv eller annen fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller svekkelser i konstruksjonen på befaringsdagen.

Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en fuktutsatt konstruksjon. Slike konstruksjoner har økt risiko for fuktinnsig utenfra og kondens mot grunnmur.

TG 2 vurderes grunnet fuktskjolder i bod og utforede vegger under terreng som fuktutsatt konstruksjon.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Overflatene fremstår i hovedsak i god stand. Det ble registrert enkelte sprekker i støpt dekke, vurdert som overflateriss. Det ble også registrert salt-/kalkutslag enkelte steder i bod. Det ble ikke registrert vesentlige retningsavvik som indikerer setningsskader eller andre konstruktive svekkelser på befaringsdagen.

Det bemerkes at fundamentering og rom under terreng er fuktutsatte bygningsdeler. Skjulte feil og mangler kan forekomme i konstruksjoner som ikke lar seg kontrollere ved visuell besiktigelse.

TG 2 vurderes grunnet salt-/kalkutslag i bod.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble foretatt hullboring og fuktmåling i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingen viste fuktverdier i øvre sjikt av hva som vurderes som akseptable verdier, målt til 17 vektprosent i trefuktighet. Det ble ikke opplyst om eller registrert øvrige tegn til fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet fuktverdier i øvre sjikt av akseptabelt nivå i utlektet vegg under terreng.

Merknader:

©mstr.no



10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i vaskekjeller. Ved funksjonstest ble det registrert at stoppekranen ikke stenger vanntilførselen tilstrekkelig. Vannrør er utført i kobber, og avløpsrør er utført i PVC/plast. Det ble også registrert kondens og drypp rundt stoppekran.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilfredsstillende funksjon på stoppekran, samt kondens og drypp rundt stoppekran.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i vaskekjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2026

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2026. Bemerk del i underetasje som er koblet fra og er ikke i bruk. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Merknader:

Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Vaskekjeller og WC-rom har naturlig avtrekk. Det er registrert luftespalte for tilluft under dørblad til bad, samt tidligere ventilasjonsløsning som tilluft. Tilluft til øvrige deler av boligen skjer via ventiler i vegger og vinduer.

TG 2 vurderes grunnet naturlig avtrekk i vaskekjeller og WC-rom.

Merknader:

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med 17 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merknader:

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er fremlagt godkjent planløsning fra kommunen, datert 03.01.1983. Av tegningene fremgår det at et tidligere soverom er tatt i bruk som stue. Dette vurderes ikke som en søknadspliktig bruksendring, da rommet fortsatt benyttes innenfor godkjent boligformål/hoveddel. Videre er det fremlagt ferdigattest for boligen, datert 13.11.1984, samt ferdigattest for garasjen, datert 25.09.1984. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det presiseres imidlertid at ferdigattest ikke er dokumentasjon på godt utført fagarbeid. Ferdigattesten er heller ikke en teknisk kvalitetskontroll av den håndverksmessige utførelsen, og dokumenterer ikke nødvendigvis at arbeidene er utført i samsvar med god byggeskikk, gjeldende tekniske krav eller anbefalte byggemetoder. Kjøper bør derfor være oppmerksom på at det fortsatt kan foreligge feil, mangler eller avvik ved utførelsen, selv om tiltaket har ferdigattest fra kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge Geonorge og NVE består byggegrunn ved boligen i hovedsak av leire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Dreneringen er fra byggeår og har passert forventet levetid. Utvendig fuktsikring/drenering mangler topplist, og registrerte fuktverdier kan ha sammenheng med fuktbelastning eller oppsug fra grunnmur. Risiko: Manglende topplist kan øke risikoen for at vann, jord og finstoff kommer bak fuktsikringen. Fuktverdier i øvre sjikt av akseptabelt nivå kan utvikle seg videre dersom fuktbelastningen øker. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at drenering og utlektede konstruksjoner under terreng krever oppfølging over tid. Det kan bli behov for tiltak dersom fuktverdiene øker eller det oppstår synlige fuktsymptomer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere topplist på utvendig fuktsikring/drenering der dette mangler. Det anbefales også å overvåke dreneringens funksjon og fuktforholdene i utlektet vegg under terreng, særlig etter kraftig nedbør og snøsmelting.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Terrenget er ikke utformet med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Overflatevann ledes derfor ikke bort fra konstruksjonen på en tilfredsstillende måte. Risiko: Mangelfull bortledning av overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at terrengforholdene kan gi økt belastning på grunnmur og drenering. Det kan bli behov for terrengtiltak for å bedre bortledning av overflatevann. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen. Dreneringens funksjon bør samtidig overvåkes, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Kledningen har lokale råteskader, og det er ikke registrert tilfredsstillende lufting i underkant. Manglende lufting gir redusert uttørking av kledningen etter fuktpåvirkning. Risiko: Ved videre fuktbelastning kan råteskadene utvikle seg og omfatte flere bord. Redusert uttørking kan også øke risikoen for fuktrelaterte skader i bakenforliggende konstruksjoner. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for vedlikehold og lokal utskifting av skadde kledningsbord. Det kan også bli behov for tiltak for å bedre luftingen bak kledningen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte råteskadde kledningsbord og etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen. Videre anbefales jevnlig vedlikehold av overflatebehandlingen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Flere vinduer og dører er fra 1982 og har oppnådd høy alder. Registrerte fukt- og råteskader har oppstått som følge av fuktbelastning og svekket overflatebeskyttelse over tid. Risiko: Videre fuktbelastning kan føre til økt råteutvikling og redusert funksjon i berørte vinduer. Eldre isolerglass har også økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Konsekvens: Kjøper må påregne vedlikehold og lokal utbedring eller utskifting av skadde vinduer. Det kan også bli behov for utskifting av eldre vinduer og dører over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte vinduer med fukt- og råteskader. Øvrige eldre vinduer og dører bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig, særlig med tanke på tetthet, overflatebehandling og punkterte glass.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Fuktskjoldene har oppstått som følge av fukttilførsel til takkonstruksjonen. Risiko: Dersom fukttilførselen vedvarer, kan det føre til økt fuktbelastning og mulig nedbrytning av treverk over tid. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at forholdet krever oppfølging for å avklare om fukttilførselen er aktiv eller tidligere. Det kan bli behov for utbedring dersom årsak eller skadeomfang påvises. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjoldene nærmere, herunder kontroll av taktekking, gjennomføringer og ventilering av takkonstruksjonen. Videre bør området holdes under observasjon ved nedbør og snøsmelting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Årsak: Fuktskjoldene har oppstått ved spikergjennomføringer gjennom undertaket. Gjennomføringene gir punkter hvor fukt kan påvirke undertaket lokalt. Risiko: Ved videre fuktpåvirkning kan det oppstå økt fuktbelastning rundt gjennomføringene. Over tid kan dette gi svekkelse av undertak eller tilstøtende trekonstruksjoner. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at undertaket har lokale fuktmerker som krever oppfølging. Det kan bli behov for utbedring dersom fuktpåvirkningen viser seg å være aktiv. Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere tetthet og innfesting ved de aktuelle spikergjennomføringene. Områdene bør overvåkes ved nedbør og snøsmelting, og utbedres dersom det påvises aktiv fuktpåvirkning.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Årsak: Fuktskjolder, soppdannelser og tegn til fuktskader har oppstått som følge av fuktpåvirkning i berørte områder. Årsaken til fuktpåvirkningen er ikke fullt avklart ut fra utført undersøkelse. Risiko: Dersom fuktpåvirkningen er aktiv eller gjentar seg, kan det føre til videre soppdannelse og nedbrytning av treverk. Begrenset inspeksjon rundt ventilasjonspipe gjør at eventuelle skjulte avvik i dette området ikke kan utelukkes. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at deler av lofts-/takkonstruksjonen krever oppfølging. Det kan bli behov for utbedring dersom videre undersøkelser viser aktiv fukt eller skadeutvikling. Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere årsaken til fuktskjolder og soppdannelser nærmere, herunder takrenner, gjennomføringer, spikergjennomføringer og tilslutninger mot undertak. Området rundt ventilasjonspipe bør kontrolleres nærmere dersom tilkomst kan etableres.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Østvendt terrasse fra kjellerstue har mangelfull understøttelse og slitasje på terrassebord. Forholdet skyldes terrassekonstruksjonens utførelse og bruksslitasje over tid. Risiko: Mangelfull understøttelse kan gi økt bevegelse og ytterligere svekkelse i terrassekonstruksjonen. Slitte terrassebord kan få redusert levetid ved videre vær- og fuktbelastning. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for vedlikehold og lokal utbedring av terrassekonstruksjonen. Det kan bli behov for utskifting av slitte terrassebord og forbedring av understøttelsen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre understøttelsen på østvendt terrasse fra kjellerstue. Slitte terrassebord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Vindu av tre er plassert i våtsone, og servanten har registrert sprekk/sår. Treverk i våtsone er utsatt for direkte fuktbelastning ved bruk av rommet. Risiko: Fuktpåvirkning på trevindu kan over tid føre til svelling, nedbrytning og redusert levetid. Sprekk/sår i servant kan utvikle seg videre ved bruk og belastning. Konsekvens: Kjøper må påregne økt vedlikeholdsbehov rundt vindu i våtsone. Det kan også bli behov for utskifting av servant dersom skaden utvikler seg eller påvirker funksjon. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av trevindu i våtsone, særlig overflatebehandling og tetting mot tilstøtende flater. Servanten bør kontrolleres og skiftes dersom sprekk/sår utvikler seg eller gir funksjonssvikt.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Slukmansjett er ikke synlig under klemring, og sluket er vanskelig tilgjengelig på grunn av plassering av badekar. Membranen er fra 2010 og ligger skjult i konstruksjonen. Risiko: Manglende synlig kontroll av mansjett og begrenset tilgang til sluk kan gjøre det vanskelig å avdekke utettheter eller svikt i slukovergangen. Alder på membran gir økt risiko for redusert funksjon over tid. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at tettesjikt og slukovergang ikke lar seg fullt ut kontrollere uten inngrep. Det kan bli behov for utbedring dersom det senere avdekkes svikt eller lekkasje. Anbefalt tiltak: Det anbefales å sørge for bedre tilgjengelighet til sluk for kontroll og vedlikehold. Slukovergangen bør kontrolleres nærmere dersom badekar demonteres eller det oppstår tegn til fukt/lekkasje.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	Årsak: Det er registrert fuktskjolder i én bod, og forholdet kan skyldes fuktoppsug fra gulv eller annen fuktpåvirkning. Utforede vegger under terreng er en konstruksjonstype med økt fuktbelastning. Risiko: Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det utvikles forhøyede fuktverdier og skjulte skader i utforede konstruksjoner. Kondens mot grunnmur kan også gi økt risiko for mugg- og råteskader over tid. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at konstruksjoner under terreng krever oppfølging. Det kan bli behov for videre undersøkelser eller tiltak dersom fuktskjolder utvikler seg eller det registreres forhøyede fuktverdier. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på fuktskjoldene og kontrollere fuktforholdene jevnlig. Ved endring, lukt eller forhøyede fuktverdier anbefales nærmere undersøkelse av berørte konstruksjoner.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	Årsak: Salt-/kalkutslag oppstår ved fukttransport gjennom mineralske materialer. Risiko: Ved videre fuktpåvirkning kan salt-/kalkutslag utvikle seg videre og gi lokale overflateskader. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at forholdet kan kreve oppfølging og vedlikehold over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen av salt-/kalkutslag og rengjøre/vedlikeholde berørte overflater ved behov.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Utlektede vegger under terreng er fuktutsatte konstruksjoner. Målingen viser fuktverdier i øvre sjikt av akseptabelt nivå, målt til 17 vektprosent i treverk. Risiko: Dersom fuktbelastningen øker, kan fuktverdiene utvikle seg videre og gi risiko for fuktrelaterte skader i skjulte konstruksjonsdeler. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at konstruksjoner under terreng krever oppfølging over tid. Det kan bli behov for tiltak dersom fuktverdiene øker eller det oppstår tegn til skade. Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke fuktforholdene i utlektede vegger under terreng, særlig etter perioder med kraftig nedbør og snøsmelting. Ved økte fuktverdier eller tegn til skade anbefales nærmere kontroll av konstruksjonen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Stoppekranen har redusert funksjon og stenger ikke vanntilførselen tilstrekkelig. Kondens og drypp er registrert rundt stoppekranen. Risiko: Manglende funksjon på stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje eller vedlikeholdsarbeid. Kondens og drypp kan gi lokal fuktbelastning over tid. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for utbedring av stoppekran. Forholdet kan få praktisk betydning ved akutte lekkasjer eller arbeider på vanninstallasjoner. Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte eller utbedre stoppekranen slik at vanntilførselen kan stenges tilfredsstillende. Kondens og drypp rundt stoppekran bør samtidig kontrolleres og utbedres.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Vaskekjeller og WC-rom er ventilert med naturlig avtrekk. Løsningen gir ikke samme kontrollerte luftutskifting som mekanisk avtrekk. Risiko: Begrenset luftutskifting kan gi økt risiko for fuktbelastning og lukt i rommene. Effekten av naturlig avtrekk kan variere med temperatur- og trykkforhold. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at ventilasjonen i vaskekjeller og WC-rom har begrenset funksjon. Det kan bli behov for tiltak dersom rommene oppleves fuktige eller har utilstrekkelig luftutskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk i vaskekjeller og WC-rom for bedre og mer stabil luftutskifting.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vegard Lilleås	9578-5998-4-902166	2026-06-01 12:08:36
Julie Anda Hovland	9578-5993-4-3531100	2026-06-01 12:27:36

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
1. juni 2026

Oppdragsnummer
24-0164/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Safirvegen 17, 3931 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Julie Anda Hovland, Vegard Lilleås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2024

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: 5081775
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet stoppekran på vaskerom november 2024 av Rørlegger Filip Olsen AS. Malt gulv, vegger og tak på vaskerom høsten 2024 med egeninnsats. Baderom fornyet 2010.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere salgsoppgave ble sluk under badekar fornyet i 2010. Ukjent hvilket firma som utførte jobben.

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026 - Varmepumpe i stue 2. etasje fra 2026* 2024 - Malte 2. etasje * 2024 - Malt gulv, tak og vegger på vaskerom (egeninnsats). Ny stoppekran og skyllekum. Rørlegger Filip Olsen AS * 2023 # Elektrisk anlegg oppgradert i 2014#2023. 2023 # Nytt parkettgulv på soverom i 1. etg., ny innedør, samt ny dør på bad. 2023 # Fornyet inngangsdør 2023 # Delvis fornyet vinduer i 2010 og 2014 2023 # Malt utvendige kledninger, deler av kledning ble byttet i 2. etasje. 2018 # Malt diverse innvendige overflater. 2017 # Fornyet peisovn, vedovn og pusset brannmurer. 2017 # Fornyet trapp og gulv i underetasje. 2014 # Fornyet kjøkkeninnredning og hvitevarer. 2014 # Fornyet taktekking, takrenner og beslag, deler av kledning ble byttet i 2. etasje - Victoria hus AS etasje. 2010 # Fornyet baderom. Garasje: 2024 - Installert elbillader i garasje med ny kurs* 2023 # Fornyet leddporter i aluminium med portåpnere. 2023 # Malt utvendige kledninger i 2023. Ukjent dato, men etter 2013 - Brødrene Thorsen AS - Nytt rekkverk og terrasser * Utført av oss etter overtagelse i 2024.

---

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: Ny kurs til elbillader installert i 2024. Utført av Kjellemyr elektro. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring i 2023 at det elektriske anlegget ble oppgradert i perioden 2013-2023 - blant annet av Per Øverland AS og Eltera Skagerak AS, ellers ukjente firmaer for undertegnede.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellemyr elektro 2024. Ny kurs i forbindelse med installasjon av elbillader i garasje.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere prospekt opplyser at innvendig rør i kobber og avløpsrør i plast er fra byggeår.

---

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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: Sprekk i sørveggen på garasjen har vært der i hele vår eiertid, og har vært uforandret. Det samme opplyste forrige eier i sin egenerklæring i 2023. Han overtok boligen i 2013.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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? Salgsoppgaven fra 2023. Her opplyses bruksareal til 180 m2.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 24-0164/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Julie Anda Hovland	**2026-06-01**	**Vegard Lilleås**	**2026-06-01**

Identifikasjon

Julie Anda Hovland

Identifikasjon

Vegard Lilleås

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Safirvegen 17, 3931 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298826**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164019012**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **92**
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 **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **193,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 008 kWh**



Safirvegen 17, 3931 PORSGRUNN

Detaljering

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



Safirvegen 17, 3931 PORSGRUNN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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

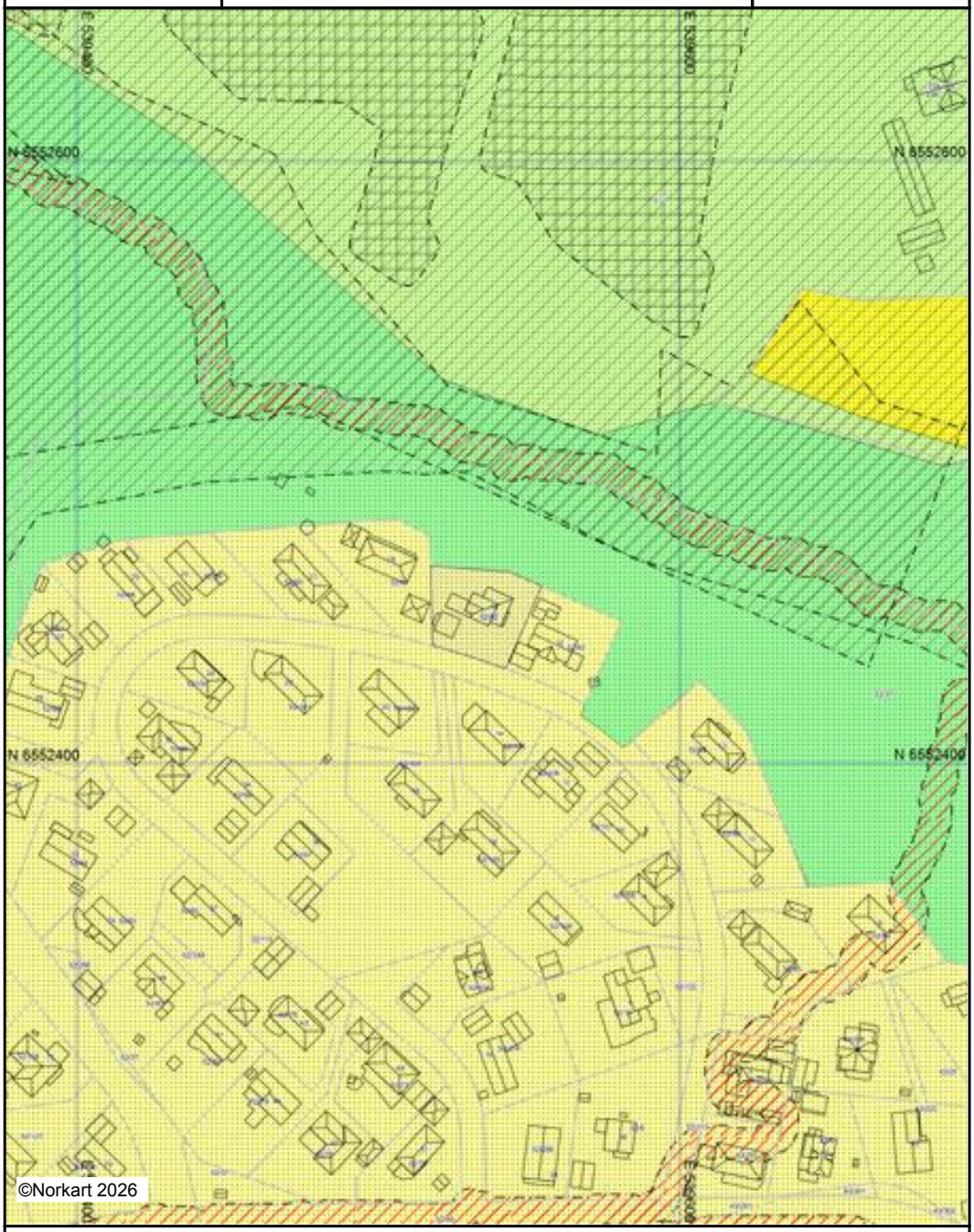
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 52/92
Adresse: Safirvegen 17
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



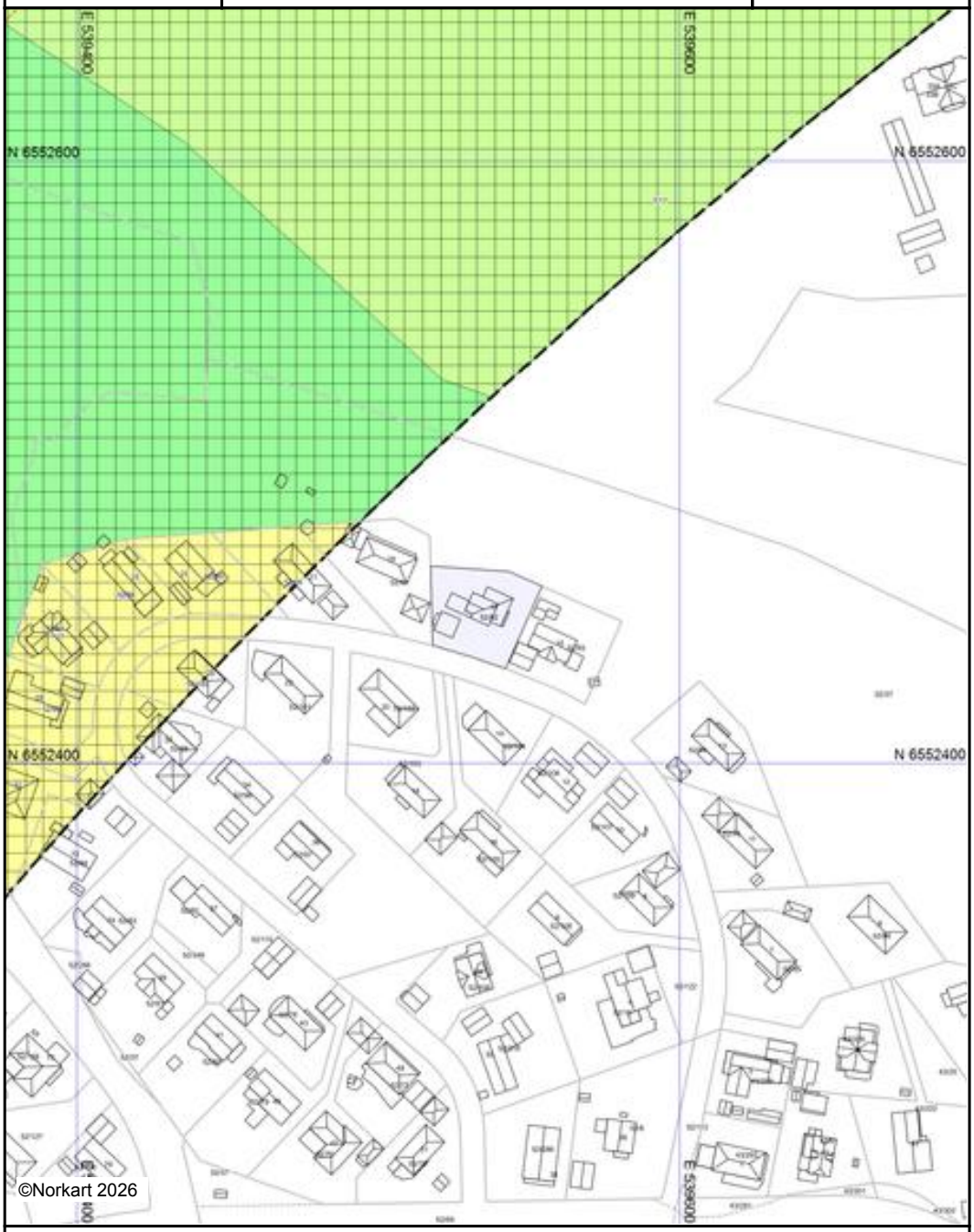
Porsgrunn kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 52/92
Adresse: Safirvegen 17
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



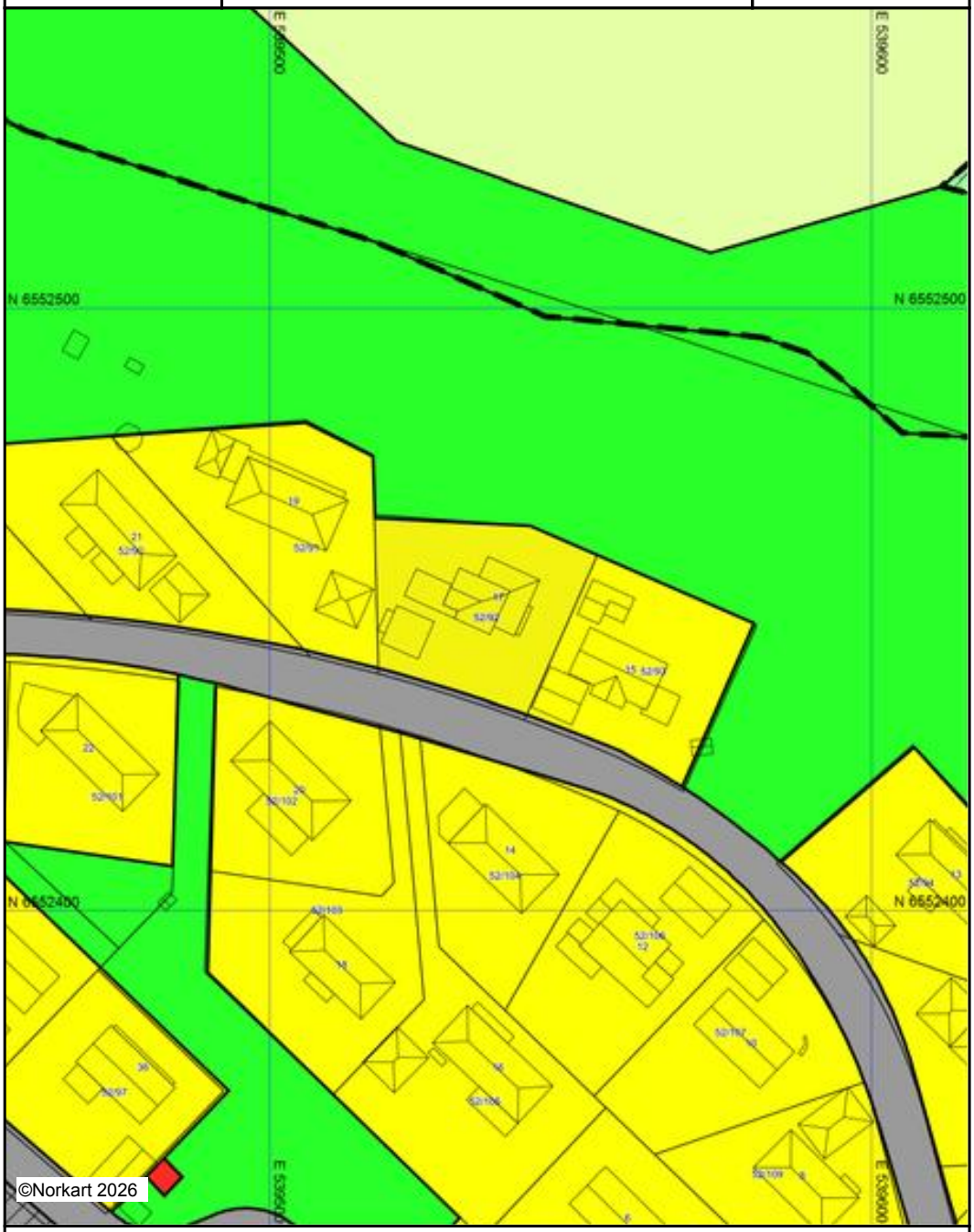
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 52/92
Adresse: Safirvegen 17
Utskriftsdato: 19.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



ambita

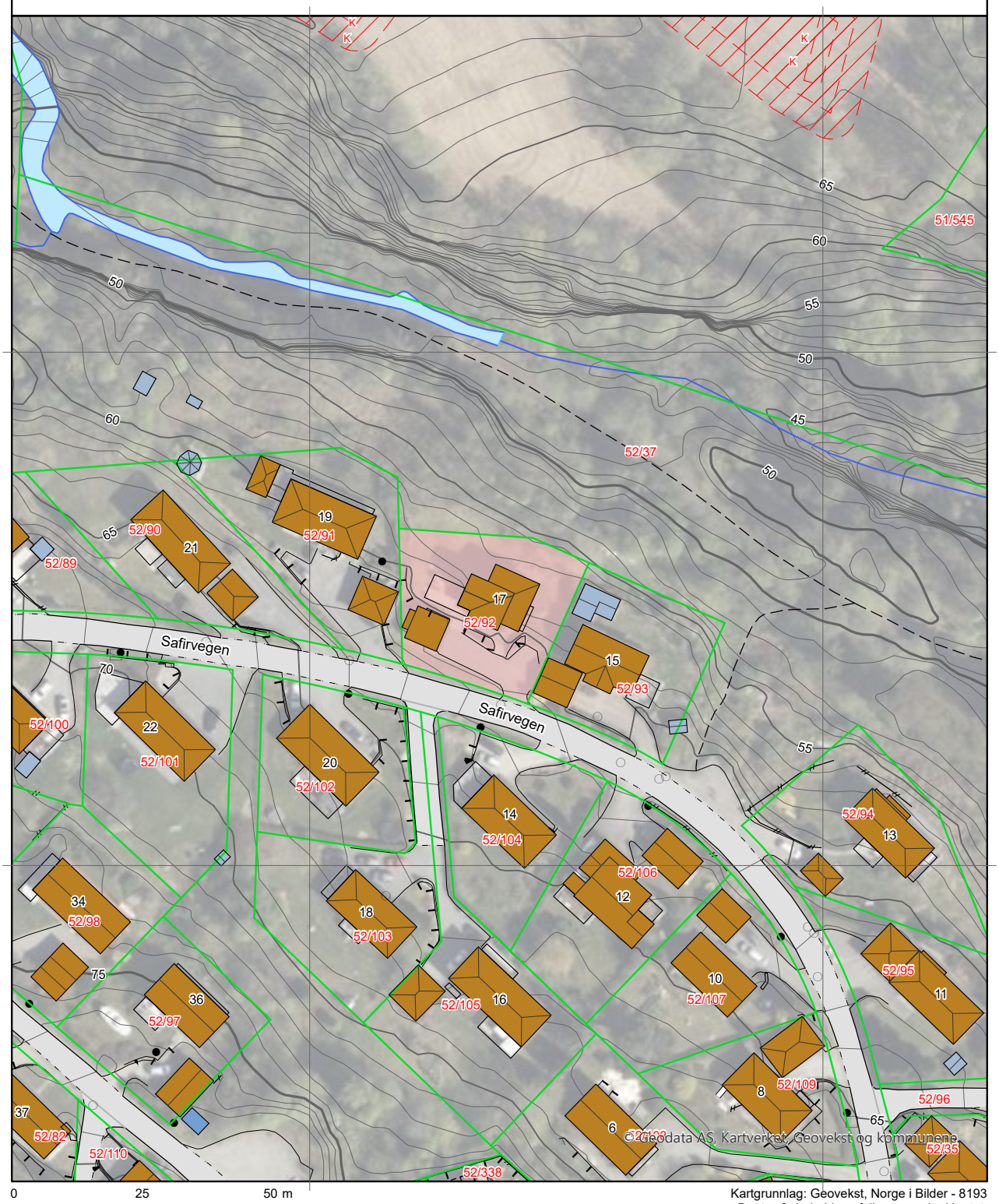
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/52/92/0/0

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: 19.5.2026



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

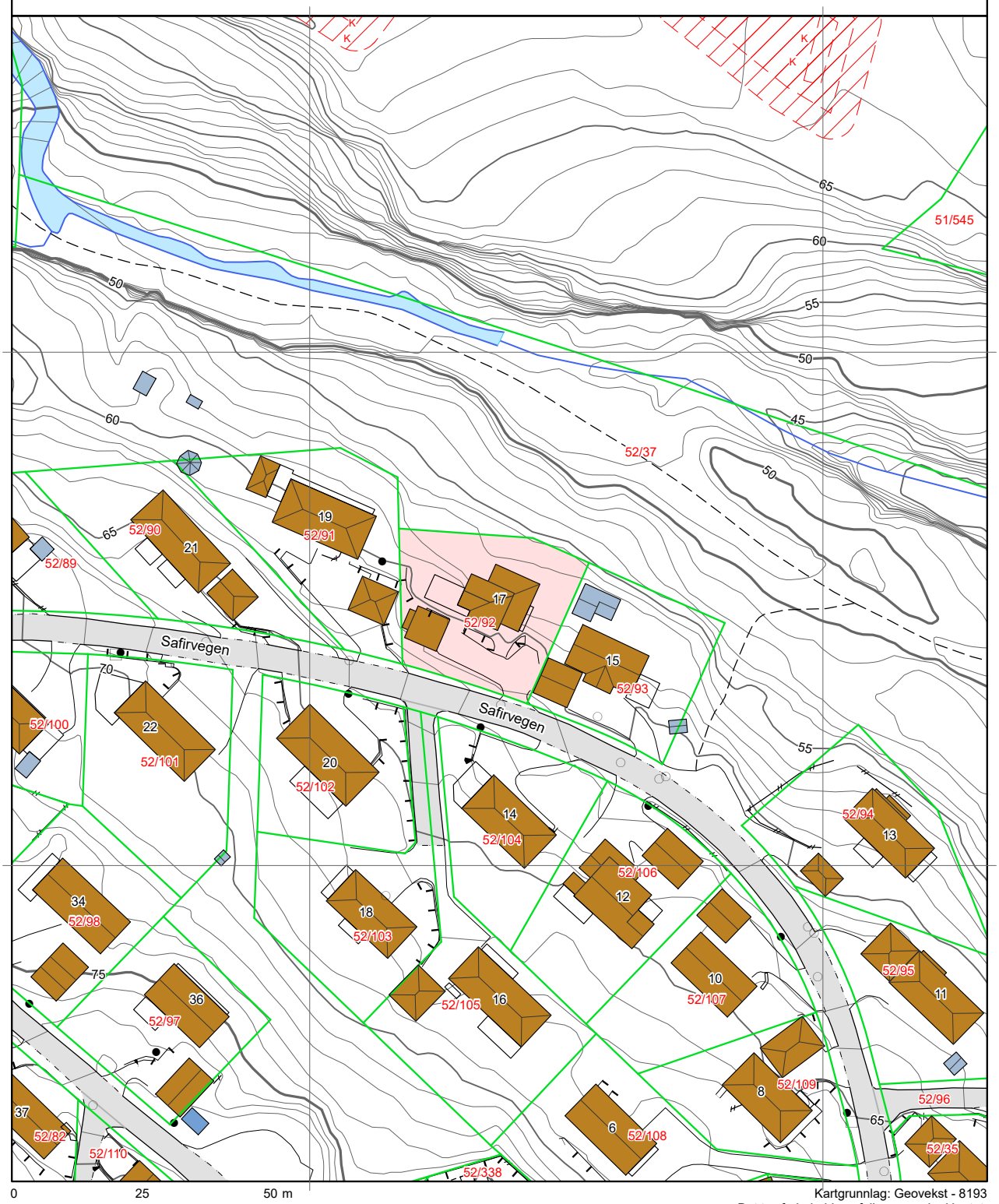
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/52/92/0/0

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: 19.5.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Safirvegen 17

Nabolaget Hovet - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

International School Telemark ... 199 elever, 10 klasser	13 min 1.1 km
Tveten skole (1-7 kl.) 246 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	24 min 2 km
Brattås skole (1-7 kl.) 170 elever, 12 klasser	6 min 3 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 26 klasser	21 min 1.9 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	11 min 6.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	13 min 7.2 km

Offentlig transport

Flintvegen Linje M3, M3N, 185	10 min 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

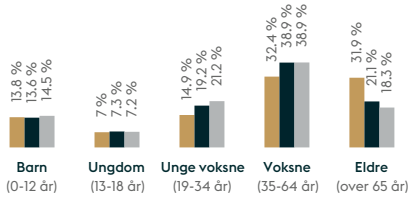
Barnehager

Hovettunet barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Eidanger barnehage (0-5 år) 49 barn	14 min 1 km
Nystrand barnehage avd Nystran... 84 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Stridsklev	4 min
Rema 1000 Stridsklev	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovet	1 175	513
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Granatvegen ballplass	5 min
Hovholtlia ballbane	12 min
MOVA Skjelsvik	8 min
Heistad Fysioterapi & Trening	8 min

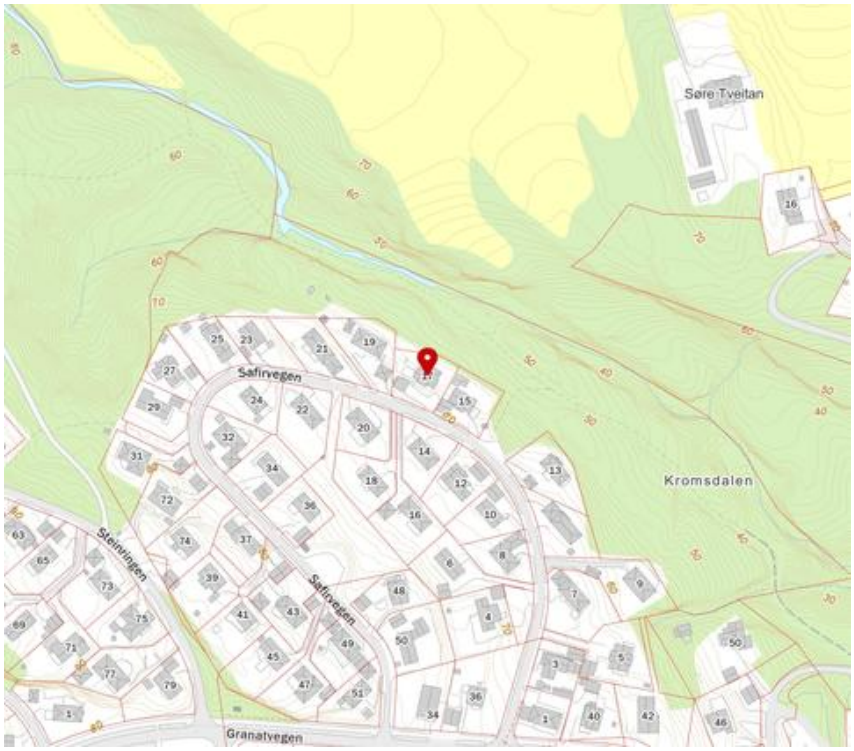
«Fint og barnevennlig!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



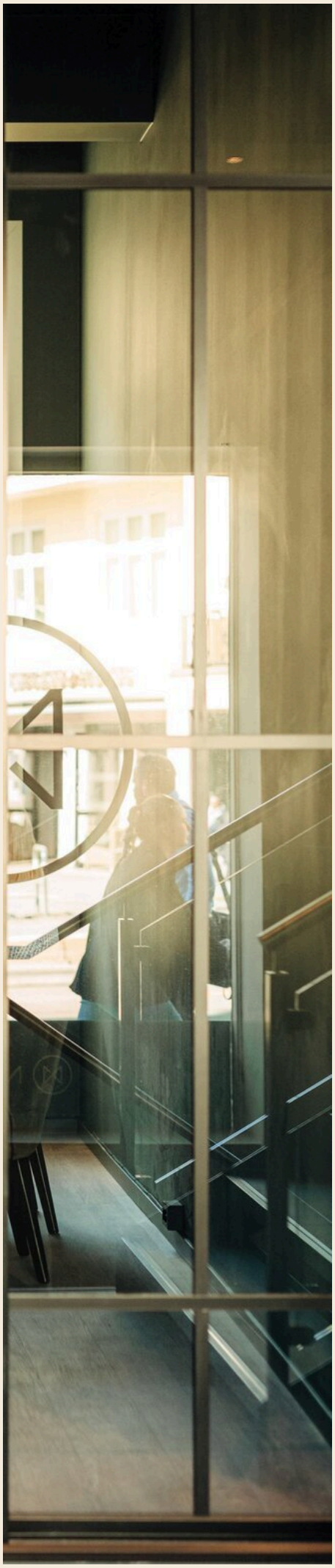
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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.

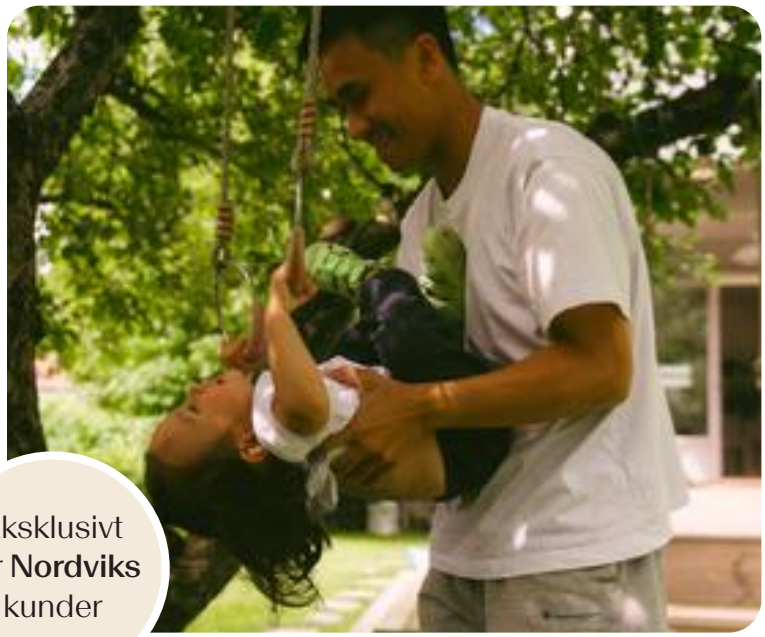


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0164/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Safirvegen 17 3931 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 52, bnr 92 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Daniel Høyer Oland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689