NORDVIK

Skifervegen 3

4 soverom | 183 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skifervegen 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
25	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik og påkostet enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet | Vestvendt terrasse og hage | Garasje

Prisantydning	**4 790 000,-**
Omkostninger	**120 840,-**
Totalpris	**4 910 840,-**
BRA-i	**183 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

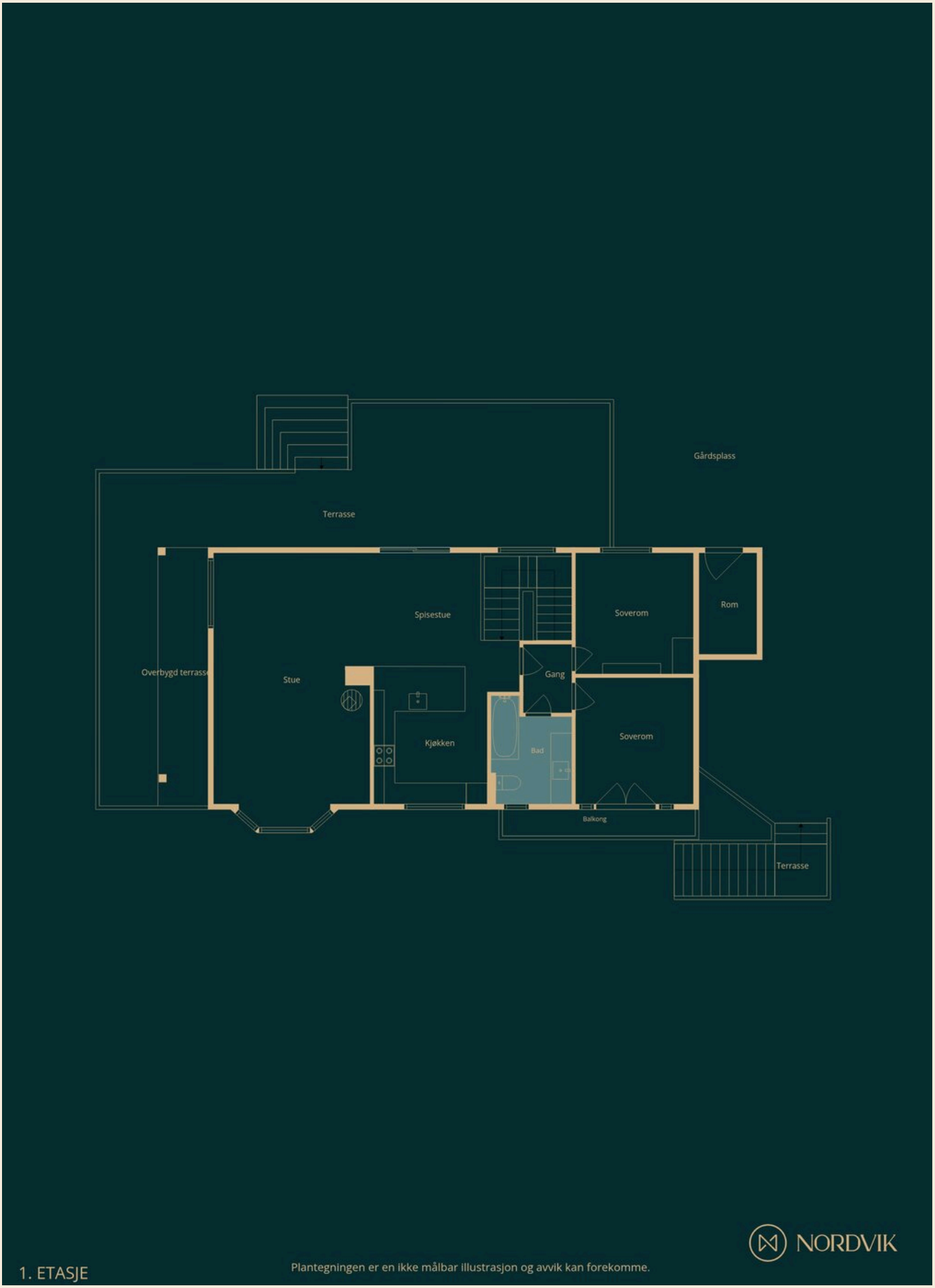
Velkommen til Skifervegen 3!

Lys og luftig stue som tilbyr god møbleringsfrihet
Delikat kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer
To bad fra 2021
Parkering i garasje og gårdsplass
Meget stor og usjenert uteområde
Gangavstand til barnehage og skole
Nærhet til idrettsanlegg
Kort vei til flotte turområder
Kort vei til kollektivtilbud

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 117 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm



UNDERETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK






























Herr.
Frau.







































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
24-0169/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skifervegen 3, 3931 PORSGRUNN
Gnr 58, bnr 314 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Mariann Wårås
Niri Wårås

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
119 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
120 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
140 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 910 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 930 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 201 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, to ganger, bad, vaskerom, kjellerstue, to soverom og tre boder.
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 71 kvm.

Innhold
Underetasje: Entré, to ganger, bad, vaskerom, kjellerstue, to soverom og tre boder.
1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Standard
1. etasje:
Stue:
Lys og luftig stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til flere sittegrupper. Det er god plass til romslig sofagruppe med tilhørende møblement. Spisegruppen er plassert i tilknytning til kjøkken. Åpen løsning som innbyr til sosiale lag. Det er montert peisovn i stue som gir god oppvarming. Fra stuen er det utgang til terrasse via skyvedør.

Kjøkken:
Delikat kjøkken som er pent pusset opp i 2016. Kjøkkenet er godt tilpasset rommet og tilbyr godt med skap- og benkeplass. Innredningen har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Praktisk barløsning med plass til stoler.

Bad:
Innbydende baderom som er pusset opp i 2021. Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Baderommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speilskap med belysning, vegghengt toalett og badekar med dusjløsning.

Soverom:
Det er to gode soverom i hovedetasjen.
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Underetasje:
Entré:
Hyggelig entré med adkomst fra gårdsplass. Fra entréen er det videre inngang til romslig gang med flislagt gulv med varmekabler og med gode oppbevarings muligheter. Fra gang er det inngang til vaskerom, kjellerstue, bad, soverom og bod.

Kjellerstue:
Praktisk kjellerstue med god plass til sofagruppe og tilhørende TV-møblement. I kjellerstuen er det montert peisovn.

Soverom:
Lyst soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Det er i tillegg innredet et soverom til i underetasjen.

Bad:
Tiltalende baderom som er pusset opp i 2021. Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Badet er innredet med servant over skuffeinnredning, speilskap med overliggende belysning, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering
Parkering i garasje eller asfaltert gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
- 2016 ble kjøkken åpnet opp mot stue og pusset opp
- Tidligere er det lagt nye varmekabler og fliset i hele underetasjen
- 2021 ble begge bad revet til bunn og bygget helt opp på nytt
- Det er satt inn 2 moderne vedovner

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telerør Elektro AS Teleklima AS Liabygg AS 2021 Begge bad ble revet helt ned til reisverk, nye rør, elektro og våtromplater og membraner. Sveiset gulvbelegg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over 2021.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1. Bilder og kvitteringer foreligger.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg i Norge laget ny terrasse i 2008 Gammel peis i stue erstattet med moderne vedovn fra Jøtul 2010. Da ble teglpipe i stue kledd med gips. Dette er kommentert ved branntilsyn i 2026. Pipe skal være synlig for inspeksjon av mur for eventuelle sprekkdannelser.

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: Telerør Elektro. Bad Brevik Elektro Kjøkken Skagerak Elektro. Nytt sikringsskap.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 2014.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Ingen feil. Men branntilsyn utført 2026 påpeker at pipe i 1 etasje som er kledd med gips ikke er i henhold til forskrift. Det skal være mulig å inspisere pipe for sprekkdannelser.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Vi har sett skjeggkre. Brukt feller og gift med god effekt.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Sørø Taksering v/ Kenneth Sørø Olsen

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Boligen står på støpt såle mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Valmtak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Antall TG2 er 13 og gjelder drenering, terrengforhold, yttervegger, vinduer og ytterdører, undertak/lekter/yttertekking, loft, gulv bad underetasje,

membran/tettesjikt/sluk bad underetasje, vegger og himling vaskerom, gulv vaskerom, membran/tettesjikt/sluk vaskerom, innvendige vann- og avløpsrør, varmesentraler.
Antall TG3 er 2 og gjelder membran/tettesjikt(sluk vaskerom og ventilasjon.

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

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger:
- Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkken

Hvitevarer som ikke medfølger:
- Kjøleskap og fryseboks i underetasje
- Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghyller på soverom

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
Energimerking på boligen er D
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.

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe og vedovner. Varmekabler i hele underetasjen foruten soverommene.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 000 kWh.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 584,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: renovasjon, eiendomsskatt, 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 6 352,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 200,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 000,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 987 815,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 951 261,- pr. 2024
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
Kolibri

Polisenr: 1709

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 070 kvm (Eiertomt)
Solrik og romslig tomt på over 1 mål som er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, prydbusker, trær og hekk i tomtegrenser mot vei. Tomten byr på flotte terrasseområder. Meget romslig hage som innbyr til lek.

Adkomst
Fra Stridsklev, følger du Stritsklev Ring sørover. Sving til høyre og inn på Marmorvegen. Ta til venstre, inn på Skifervegen. Du får boligen som nr. 2 på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Hovet i Porsgrunn kommune.
Det er kort vei til barnehage og barne- og ungdomsskole, samt International School Telemark. I nærområdet finner du blant annet Stridsklev fotballbane, svømmehall, dagligvare og apotek.

Det er kort vei til den populære Uræddløypa, et flott sted for rekreasjon og trening, sommer som vinter! Fra boligen er det en kort kjøretur på få minutter til fine badeplasser, som f.eks ved Mule Varde.

Gode bussforbindelser til Porsgrunn og Skien i kort avstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Flintvegen - 0,5 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 6,4 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - 34 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Hovedtunet barnehage - 0,8 km
- Eidanger barnehage - 1,5 km
Skrapeklev barnehage - 1,6 km

Skoler:
- International School Telemark (1-10 kl) - 0,3 km
- Stridsklev skole (1-7 kl) - 1.6 km
- Tveten ungdomsskole 3.1 km
- Porsgrunn videregående skole 6.6 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolighus med garasje datert 29.04.1981. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Utvendig puss av grunnmur
- Terrasse må gjøres ferdig

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 "Skifervegen 7", datert 22.05.1998, og er regulert til boliger.
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Plassen og Muleåsen", datert 12.07.1979, og er regulert til kjørevei og frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen 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:

4001/58/314:
02.06.1980 - Dokumentnr: 7247 - Erklæring/avtale
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 grense. Dersom disse blir ødelagt, skal eier sette ut nye. Snø fra veien skal kunne brøytes inn på tomten. Kommunen, elektrisitets- og televerket har rett til å frmeføre nødvendig anlegg i totmefeltet og over tomtene.

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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 480,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 137 820,- 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 18. juni 2026

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

Megler 2
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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

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

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

Skifervegen 3

Nabolaget Hovet - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

International School Telemark ... 199 elever, 10 klasser	3 min 0.3 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Brattås skole (1-7 kl.) 170 elever, 12 klasser	5 min 2.4 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 26 klasser	5 min 3.1 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	10 min 5.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	11 min 6.6 km

Offentlig transport

Flintvegen Linje M3, M3N, 185	5 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 6.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

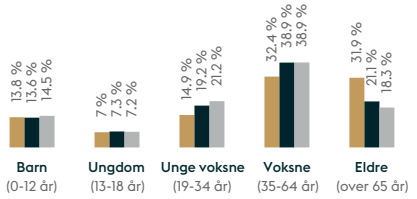
Barnehager

Hovettunet barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km
Eidanger barnehage (1-5 år) 54 barn	18 min 1.5 km
Skrapeklev barnehage (1-5 år) 75 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Stridsklev	18 min
Spar Skjelsvik	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

Marmorvegen ballplass	3 min
Hovet Skole	4 min
MOVA Skjelsvik	6 min
Heistad Fysioterapi & Trening	7 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Skifervegen 3
3931 Porsgrunn

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 17/06/2026

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

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:58, Bnr: 314
Hjemmelshaver:	Niri Wårås og Mariann Wårås
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1070 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:		10.06.2026
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:		Niri Wårås
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt såle mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Valmtak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår konstruksjonsmessig i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
Varmepumpe i stue.
Varmekabler i hele underetasjen foruten soverommene.
Panelovn på alle soverom.
Vedovn i kjellerstue og stue 1. Etasje.

ROMHØYDE:
Underetasje: 2,32m på bad og en gang, 2,33m i kjellerstue og en gang, 2,34m i entré og ett soverom, 2,36/37m i bodene, 2,39m på vaskerom.
1. Etasje: 2,25m på bad, 2,38m i øvrige rom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Reinstallasjon av stikk på soverom. Eksisterende tilførsel benyttet og ny seksveis montert under pc pult og en fireveis ved senk. Ny kabel lagt på bod på grunn av det var brudd i beskyttelsesledningen til soverom.
- Komplettering av spotter på soverom 07.12.2021: Borret hull og fisket frem kabler, tilkoblet spotter og dimmer. Monterte og tilkoblet lampe ved loftsluke 2.etg. Utarbeidet dokumentasjon.
- Rehab av bad i u.etg. Eksisterende kurs er benyttet, ny varmekabel på 300W er lagt. Ny taklampe, baderomsvifte, håndkletørker samt enkel stikk ved speil er levert av kunde.
- Nytt kjøkken. 3 doble stikk over benk, 1 stk. dobbel stikk til ventillator, 1 stk. ny kurs til stekeovn 16A med stikk, omtrekking av koketopp med komfyrvakt, ny stikk oppvaskmaskin, ny stikk micro, ny stikk kjøleskap, nytt lys under overskap, 3 stk. nye downlight i tak, omtrekking og skjøting av kurser til stue og lys kjøkken/stue, montert 2 stk. taklamper over benk. og lampe i tak kjøkken. Nye kurs kjøkken 16A. 1 stk. ny Trådløse brytere til lys kjøkken og 1 stk. stue.

Videre ble det fremlagt rapport fra branntilsyn.

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

GULV:
Underetasje: Vinylbelegg på bad, vaskerom og boder, flis i entré, kjellerstue og to ganger, gulvtepper på to soverom.
1. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:
Underetasje: Baderomsplater på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.
1. Etasje: Flis på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Underetasje: Trepanel i tre boder, tak-ess i øvrige rom.
1. Etasje: Tak-ess i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er fremlagt rapport etter branntilsyn hvor det er registrert bemerkninger knyttet til skorstein. Det fremgår at tidligere hull etter røykrør er mangelfullt gjenmurt og må tettes på godkjent måte. Videre er teglskorsteinen kledd inn på fire sider i 2. etasje, noe som hindrer nødvendig inspeksjon av skorsteinens overflater. Forholdene kan medføre redusert brannsikkerhet og manglende mulighet for kontroll av eventuelle sprekker, skader eller varmepåvirkning i skorsteinen. Brann og redning krever fremdriftsplan for utbedringene, og det anbefales at dette utarbeides og følges opp. Det anbefales at bemerkningene utbedres i henhold til krav fra brann-/feiervesenet, og at dokumentasjon på utførte tiltak fremlegges.

Det bemerkes at innvendig trapp mangler tilstrekkelig håndrekke på vegg. Forholdet avviker fra dagens sikkerhetskrav og kan gi redusert støtte ved bruk av trappen. Dette medfører økt risiko for fall, særlig for barn, eldre eller personer med redusert bevegelighet. Det anbefales å montere forskriftsmessig håndrekke for å bedre brukssikkerheten.

Utvendig rekkverk på terrasse ble målt til ca. 0,90 m, som er lavere enn dagens krav på 1,00 m. Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko for fallulykker ved bruk av terrassen. Forholdet har praktisk betydning for sikkerheten, særlig der det er høydeforskjell ned til terreng eller underliggende nivå. Det anbefales å forhøye eller utbedre rekkverket slik at tilfredsstillende fallsikring ivaretas.

Det bemerkes at yttertaket mangler tilstrekkelige snøfangere på områder hvor dette vurderes som nødvendig. Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert snø- og isras fra takflaten. Dette gir økt risiko for personskade og skade på bygningsdeler, utearealer eller installasjoner under takfoten. Det anbefales å montere snøfangere der det er behov for sikring, utført i henhold til gjeldende krav og monteringsanvisning.

Det ble registrert mangelfulle avslutninger og synlige skader ved takfot, vindskier og hjørne på boden. Treverk fremstår stedvis fuktpåvirket og nedbrutt, og det er åpne overganger som kan gi videre fuktinntrengning og forringelse. Forholdene kan redusere levetiden på konstruksjonen dersom tiltak ikke utføres. Det anbefales å skifte skadet treverk og utbedre avslutninger/beslag slik at konstruksjonen får tilfredsstillende beskyttelse mot vær og nedbør.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2009- Skiftet til automatsikringer i sikringsskap.
2017- Montert ny kjøkkeninnredning.
2021- Pusset opp to bad.
2021- Montert nye vann og avløpsrør til badene.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.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	84 m²			
1. etasje	99 m²			71 m²
SUM BYGNING	183 m²			71 m²
SUM BRA	183 m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		18 m²		
SUM BYGNING		18 m²		
SUM BRA	18 m²			

©mstr.no

BRA-i:

Underetasje: Entré, to ganger, to soverom, bad, vaskerom, kjellerstue og tre boder.
1. Etasje: Gang, to soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue.

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.

Utvendig bods gulvareal (GUA) er målt til 2 m². Arealer med lav himlingshøyde, for eksempel under skråtak, betegnes som areal med lav himlingshøyde (ALH). Summen av bruksareal (BRA) og areal med lav himlingshøyde (ALH) utgjør samlet gulvareal (GUA).

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 18 m².
Garasjen er oppført på støpt såle med grunnmur av lettklinkerblokker. Støpt flatt tak av betong. Taket til garasjen er opparbeidet terrasse.
Manuell vippeport.
Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes tegn til riss sprekk på grunnmur, men for øvrig ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

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

©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

17/06/2026

Kenneth Sørø Olsen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamenteringen er ikke undersøkt, da den ligger under bakken. Det ble ikke observert tegn til vesentlige setninger eller bevegelser i bygget på befaringsdagen. Grunnmuren ble visuelt besiktiget. Det ble registrert enkelte sprekker ved utvendig nedløp på ett ytterhjørne.

Dreneringen er fra byggeåret 1982. Dreneringens funksjon ble kontrollert fra innsiden av grunnmuren med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på kontrolltidspunktet. Målingen gir kun et øyeblikksbilde. Dreneringen har passert forventet brukstid, og videre oppfølging må påregnes.

TG 2 vurderes grunnet at dreneringen har passert forventet brukstid, samt registrerte sprekker/frostspreng i grunnmur ved utvendig nedløp.

Merknader:

Forventet levetid på drenering er 30 år.

Iht. NS3600:2018 skal det settes tilstandsgrad 2 hvis: Ingen symptomer, men kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er kort gjenværende brukstid. Det er grunn til å overvåke tilstanden. Tiltak må påregnes. Det bemerkes at drenering som har passert forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall bort fra konstruksjonen.

Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

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 er kledd med malt stående tømmermannskledning.
Kledningen fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, men det ble registrert noe soppdannelse samt enkelte fukt- og råteskader. Forholdet indikerer vedlikeholdsetterslep.

TG 2 vurderes grunnet soppdannelse, lokale fukt- og råteskader samt behov for vedlikehold/utbedring av kledningen.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2011-2017.
Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1980.
Karnapp med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1980.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke registrert punkterte glass eller skader som har vesentlig negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes likevel slitasje på eldre vinduer, og det kan se ut til at karnappvinduet har bevegd seg noe. På nyere vindu til vaskerom mangler det utvendig beskyttelse.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2023.
Skyvedør med 2-lags energiglass, produsert i 2011.
Innvendige slette lettdører.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG 2 vurderes grunnet alder og slitasje på eldre vinduer, tegn til bevegelse i karnappvindu samt manglende utvendig beskyttelse på vindu til vaskerom.

Merknader:

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og på loft. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Valmtak av trekonstruksjoner. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

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.

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og på loft. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Taket er tekket med betongstein. Fra bakkenivå fremstår taktekkingen uten synlige skader eller svekkelser som har negativ innvirkning på bygningen. Det ble imidlertid registrert begroing/mose på takflaten. Taktekkingens alder tilsier også behov for videre oppfølging og vedlikehold.

TG 2 vurderes grunnet alder på taktekkingen, begroing/mose og begrenset inspeksjonsmulighet.

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.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje. Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Synlige deler av loftet fremsto tørt på befaringsdagen.

Det ble registrert noe redusert ventilering i loftsrommet. I tillegg ble det registrert fuktskjolder og målt trefuktighet på 19 vekt% ved pipeløp, som tilsvarer fukt. Forholdet bør følges opp for å redusere risiko for videre fuktbelastning i konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet redusert lufting av loftsrommet, fuktskjolder og målt trefuktighet ved pipeløp.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

Sørvestvendt terrasse på 65 m² med utgang fra stue.
Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,9m. For øvrig fremstår terrassen i tilfredsstillende stand uten registrerte skader med behov for tiltak.

Nordøstvendt balkong på 6 m² med utgang fra soverom.
Balkongen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,9 m. Det ble i tillegg registrert noe overflateslitasje på rekkverket.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Våtromsplater på vegg og tak-ess 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.
- Dusjhjørne med glassdører.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fallforhold ble kontrollert med laser. Det ble målt 10mm fall over en lengde på 1,3 m fra dørterskel mot sluk. Da det ikke er dokumentert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel, skulle fallet vært minimum 13mm over denne lengden. Fallforholdet fra dørterskel til sluk vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall fra dørterskel til sluk, sett i sammenheng med manglende dokumentasjon på tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

Iht. TEK17 § 13-15 må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over det ferdige gulvet.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra 2021.
Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.
Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG 2 vurderes grunnet usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet avløp under servant.

Merknader:

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

7.2 Vaskerom underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger har malt mur og tapet, og himling har malt trepanel. Innredningen består av laminat benkeplate, utslagskum i stål med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Det er opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder i rommet.

Overflatene har bruksslitasje, og utskifting av enkelte elementer må påregnes. Det ble ikke registrert vesentlige skader, men rommet har ikke tilstrekkelig våtromsoppbygging etter krav fra TEK85/TEK97.

TG 2 vurderes grunnet alder, bruksslitasje og manglende tilstrekkelig våtromsoppbygging etter TEK85/TEK97.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Vinylbelegg på gulv.

Fallforhold ble kontrollert med laser, og det ble registrert 16 mm fall over en lengde på 1 m fra dørterskel mot sluk. Dette vurderes som tilstrekkelig fall etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet.

Overflatene fremstår for øvrig med slitasje, og utskifting bør påregnes.

TG 2 vurderes grunnet alder og slitasje på vinylbelegget, med behov for utskifting.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1982

Vinylbelegg på gulv fungerer som membran/tettesjikt og er fra byggeåret 1982. Sluk og klemring er utført i plast, med delvis synlig belegg under klemring. Det ble registrert knekt klemring, og klemringen vurderes derfor å ikke ivareta tilstrekkelig funksjon.

Det ble også registrert brudd i tettesjikt ved oppkant under utslagskum, samt manglende tettesjikt under varmtvannsbereder. Forholdene innebærer at gulvets tettesjikt ikke vurderes som tilfredsstillende. Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone, da veggene er oppført i betong. Utskifting av tettesjikt/gulv må uansett påregnes.

TG 3 vurderes grunnet alder på vinylbelegget, knekt klemring, brudd i tettesjikt og manglende tettesjikt under varmtvannsbereder.

Merknader:

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

7.3 Bad 1. Etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

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

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 16mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk, samt tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskelen. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra 2021, i følge hjemmelshaver.
Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring. Bemerk at sluket er lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av badekar.
Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG 2 vurderes grunnet begrenset tilgjengelighet til sluk for inspeksjon og vedlikehold.

Merknader:

Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

Innredning med slette fronter, benkeplate av heltre og glassplate på vegg over induksjonstopp.
Underlimt oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og 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 ble observert komfyrvakt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller andre konstruktive svekkelser på befaringstidspunktet. Det bemerkes at fundamentering og rom under terreng er fuktutsatte bygningsdeler, og det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell besiktigelse.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da ytterveggene var åpne direkte mot mur. Det ble utført fuktkontroll uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det ble heller ikke registrert salt-/kalkutslag eller andre synlige tegn til fuktbelastning. Det er etablert ventilering i veggene, og ventileringen vurderes som tilstrekkelig etter forskrift ved oppføringstidspunktet.

Merknader:

Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982 og 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Stoppekran er plassert på vaskerom, men stenger ikke vannet tilstrekkelig ved funksjonstest. Stoppekranen vurderes derfor å ha nedsatt funksjon og bør skiftes.

Fordelerskap er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig merket. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer fra vann- og avløpsrør. Det ble imidlertid registrert noe korrosjon rundt vannrør ved utslagskum. Vann- og avløpsrør har forventet brukstid, og utskifting må påregnes over tid.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett.

TG 2 vurderes grunnet stoppekran med nedsatt funksjon og korrosjon rundt vannrør ved utslagskum.

Merknader:

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 2010
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom 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.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2009

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2009. 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.

TG 2 vurderes grunnet at varmepumpen har passert forventet brukstid.

Merknader:

Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Det er registrert luftespalte for tilluft over dørblad til badene. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger.

Det bemerkes manglende ventilering av vaskerom.

TG 3 vurderes grunnet manglende ventilering av vaskerom.

Merknader:

Iht. NS3600:2018 skal det settes tilstandsgrad 3 under pkt 1.5 Ventilasjon hvis: Ingen ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2011

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 gang med 19 kurser. Det bemerkes at kursoversikt bør oppdateres.

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

Merknader:

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

©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.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

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 originale plantegninger på befaringsdagen. Det fremgår av tegningene at hobbyrom er tatt i bruk som soverom. Bruksendringen anses som ikke søknadspliktig til kommunen. Videre ble det fremlagt midlertidig brukstillatelse av boligen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renovert etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 1982 og har passert forventet brukstid. Sprekkene ved nedløpet har karakter som tilsier fukt- og frostpåvirkning over tid. Risiko: Videre fukt- og frostpåvirkning kan føre til økt sprekkdannelse og lokal nedbrytning av grunnmuren. Konsekvens: Kjøper må påregne oppfølging av drenering og lokal utbedring av berørt område på grunnmur. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre sprekker/skader i grunnmuren lokalt og sikre at takvann fra nedløp ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Drenering bør overvåkes og utbedring må påregnes ved tegn til svekket funksjon.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Terrenget er ikke opparbeidet med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Risiko: Overflatevann kan bli stående eller ledes inn mot konstruksjonen og gi økt fuktbelastning over tid. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for terrengtiltak for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Deler av kledningen har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid, med påfølgende soppdannelse og lokale fukt-/råteskader. Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av trekledningen og forkortet levetid. Konsekvens: Kjøper må påregne vedlikehold og lokal utbedring av berørte deler av kledningen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å rengjøre og overflatebehandle kledningen, samt skifte skadde bord/materialer der det er påvist fukt- eller råteskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Eldre vinduer har alders- og bruksslitasje. Karnappvinduet viser tegn til mindre bevegelse, og utvendig beskyttelse på vindu til vaskerom er ikke etablert. Risiko: Videre slitasje og manglende utvendig beskyttelse kan gi økt fuktpåvirkning og redusert levetid på berørte vinduer. Konsekvens: Kjøper må påregne vedlikehold og eventuell lokal utbedring eller utskifting av eldre og utsatte vinduer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vedlikeholde eldre vinduer, kontrollere karnappvinduets innfesting/bevegelse og etablere tilfredsstillende utvendig beskyttelse på vindu til vaskerom.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Årsak: Begroing/mose har oppstått på takflaten over tid, og taktekkingen har oppnådd en alder som tilsier økt behov for vedlikehold. Risiko: Mose og begroing kan holde på fukt i taksteinen. Ved frost kan dette bidra til frostsprengning, overflateskader og økt nedbrytning av taktekkingen over tid. Konsekvens: Kjøper må påregne vedlikehold av takflaten og oppfølging av taktekkingen over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å rense takflaten for begroing/mose og kontrollere taktekking, overganger og detaljer nærmere når det er sikker adkomst.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Årsak: Loftet har noe redusert luftgjennomstrømning. Fuktskjolder og målt trefuktighet ved pipeløp viser lokal fuktpåvirkning, men konkret årsak er ikke avklart ut fra utført undersøkelse. Risiko: Redusert lufting og lokal fuktpåvirkning kan over tid gi kondens, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller råteskader. Konsekvens: Kjøper må påregne oppfølging av loftets ventilering og kontroll av området rundt pipeløpet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å forbedre luftingen av loftsrommet og kontrollere tetting/beslag rundt pipeløp. Fuktverdier bør følges opp etter tiltak.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Årsak: Gulvet er utført med lavere fall fra dørterskel til sluk enn det som kreves når tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel ikke er dokumentert. Risiko: Vann utenfor dusjsonen kan få redusert avrenning til sluk og øke fuktbelastningen ved dørterskel. Konsekvens: Kjøper må være oppmerksom på at gulvets fallforhold ikke gir samme sikkerhet mot vannbelastning utenfor dusjsonen som forutsatt. Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på membranoppkant ved dørterskel, eller utbedre fall-/terskelforhold slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Det er manglende tetting rundt avløpsrør under servant. Risiko: Manglende tetting kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen ved vannsøl eller lekkasje. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for utbedring av tetting rundt rørgjennomføringen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt avløpsrør under servant.
7.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	Årsak: Rommet har alder og er utført med overflater og oppbygging som ikke gir tilstrekkelig våtromssikring etter TEK85/TEK97. Risiko: Ved vannsøl eller lekkasje kan fukt trekke inn i overflater og konstruksjoner som ikke er tilstrekkelig fuktsikret. Konsekvens: Kjøper må påregne vedlikehold, utskifting av enkelte elementer og mulig oppgradering dersom rommet fortsatt skal brukes som våtrom/vaskerom. Anbefalt tiltak: Det anbefales å oppgradere rommet med tilfredsstillende våtromsoppbygging ved videre bruk som våtrom/vaskerom.
7.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	Årsak: Vinylbelegget har alder og slitasje over tid. Risiko: Videre bruk og fuktbelastning kan føre til økt slitasje og redusert funksjon i overflaten. Konsekvens: Kjøper må påregne utskifting av vinylbelegget. Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte vinylbelegget.
7.3.3	Bad 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	Årsak: Sluket er lite tilgjengelig som følge av badekarets plassering. Risiko: Begrenset tilgang kan gjøre det vanskeligere å rengjøre, kontrollere og avdekke eventuelle svekkelser ved sluk og tettesjikt. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for å sikre tilgang til sluk ved kontroll og vedlikehold. Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre tilfredsstillende tilgang til sluk for jevnlig inspeksjon, rengjøring og vedlikehold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Stoppekranen stenger ikke vannet tilstrekkelig. Det er i tillegg registrert korrosjon rundt vannrør ved utslagskum. Risiko: Manglende funksjon på stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje. Korrosjon kan utvikle seg videre og svekke rør eller koblinger over tid. Konsekvens: Kjøper må påregne utskifting av stoppekran og oppfølging av korrosjon ved vannrør. Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte stoppekran og få korrosjon rundt vannrør ved utslagskum kontrollert og utbedret av rørlegger.
10.4	Varmesentraler
	Årsak: Varmepumpen er installert i 2009 og har passert forventet brukstid. Risiko: Videre aldring kan føre til redusert effekt, driftsstans eller behov for utskifting. Konsekvens: Kjøper må påregne service, vedlikehold og eventuell utskifting av varmepumpen. Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig service og kontroll av varmepumpen. Utskifting må påregnes ved tegn til redusert funksjon eller driftsavvik.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Vinylbelegget/tettesjiktet er fra 1982 og har passert forventet brukstid. Det er i tillegg registrert knekt klemring, brudd i tettesjikt ved oppkant under utslagskum og manglende tettesjikt under varmtvannsbereder. Risiko: Svekket eller manglende tettesjikt kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen ved vannsøl eller lekkasje. Konsekvens: Kjøper må påregne utskifting/oppgradering av gulvets tettesjikt og tilhørende detaljer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte vinylbelegg/tettesjikt og utbedre sluk/klemring samt tettedetaljer ved utslagskum og varmtvannsbereder.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Vaskerommet mangler etablert ventilering. Risiko: Manglende ventilering kan føre til økt luftfuktighet, kondens og risiko for fukt- og muggsoppdannelse over tid. Konsekvens: Kjøper må påregne behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i vaskerommet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller annen tilfredsstillende ventilasjonsløsning på vaskerommet.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mariann Wårås	9578-5997-4-555316	2026-06-12 19:27:33
Niri Wårås	9578-5997-4-555312	2026-06-15 12:11:47

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
12. juni 2026

Oppdragsnummer
24-0169/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skifervegen 3, 3931 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Mariann Wårås, Niri Wårås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2007

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: 1709
Forsikret i: Kolibri

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telerør Elektro AS Teleklima AS Liabygg AS 2021 Begge bad ble revet helt ned til reisverk, nye rør, elektro og våtromplater og membraner. Sveiset gulvbelegg

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1. Bilder og kvitteringer foreligger

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg i Norge laget ny terrasse i 2008 Gammel peis i stue erstattet med moderne vedovn fra Jøtul 2010. Da ble teglpipe i stue kledd med gips. Dette er kommentert ved branntilsyn i 2026. Pipe skal være synlig for inspeksjon av mur for eventuelle sprekkdannelser.

---

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: Telerør Elektro. Bad Brevik Elektro Kjøkken Skagerak Elektro. Nytt sikringsskap

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2014

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer

---

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?

Ja

Beskriv: Ingen feil. Men branntilsyn utført 2026 påpeker at pipe i 1 etasje som er kledd med gips ikke er i henhold til forskrift. Det skal være mulig å inspisere pipe for sprekkdannelser.

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?

Nei

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.

Ja

Beskriv: Vi har sett skjeggkre. Brukt feller og gift med god effekt

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?

Nei

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: 24-0169/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Niri Wårås	**2026-06-15**	**Mariann Wårås**	**2026-06-12**

Identifikasjon

Niri Wårås

Identifikasjon

Mariann Wårås

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Skifervegen 3, 3931 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303177**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164024326**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **314**
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 **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **211,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 308 kWh**



Skifervegen 3, 3931 PORSGRUNN

Detaljering

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



Skifervegen 3, 3931 PORSGRUNN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 14: 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

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

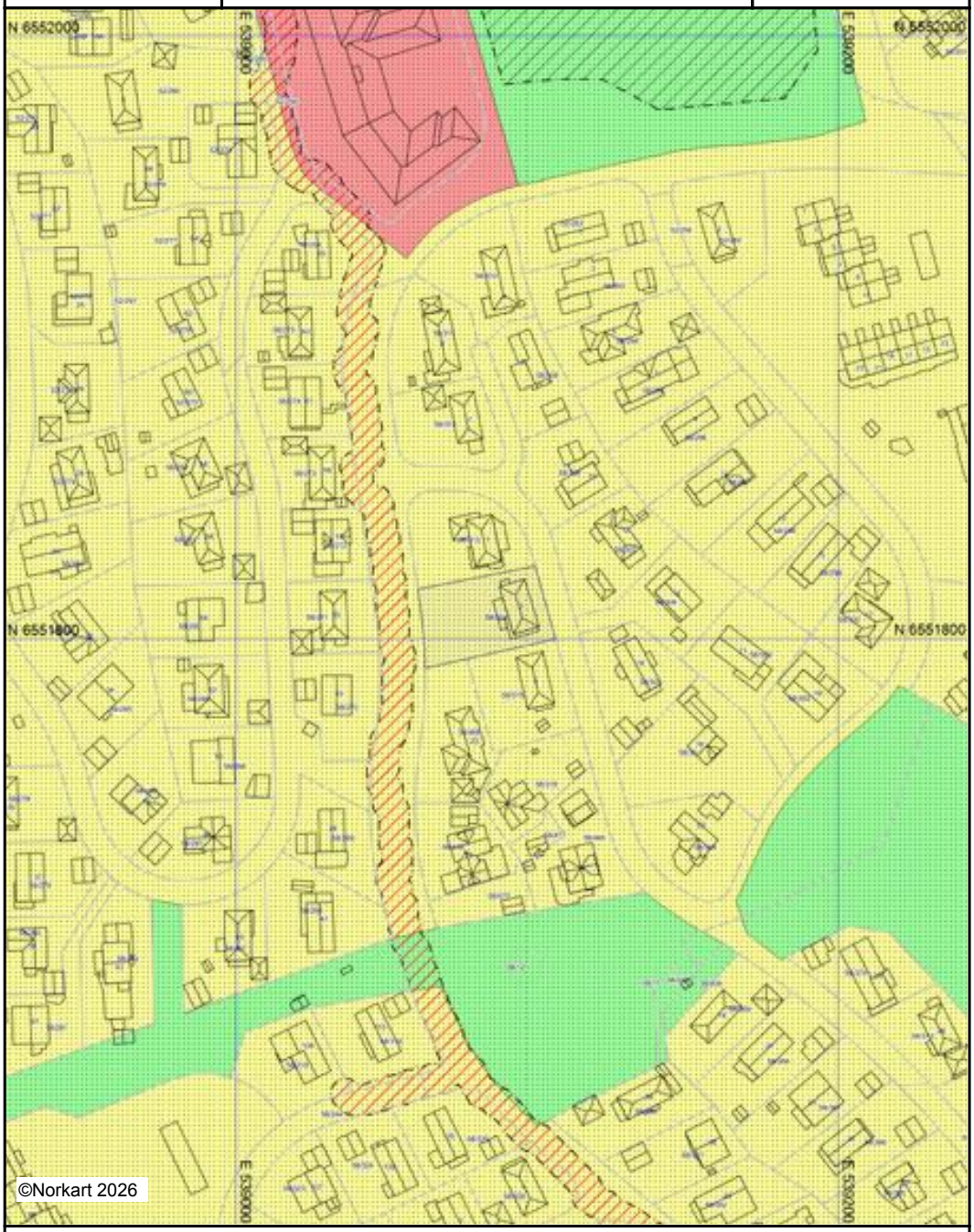
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 58/314
Adresse: Skifervegen 3
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000

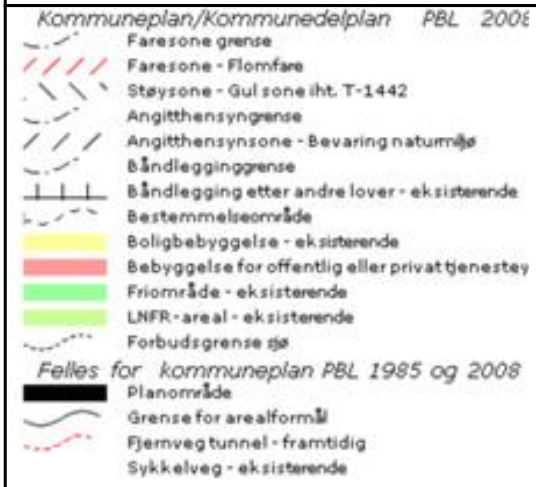
N

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



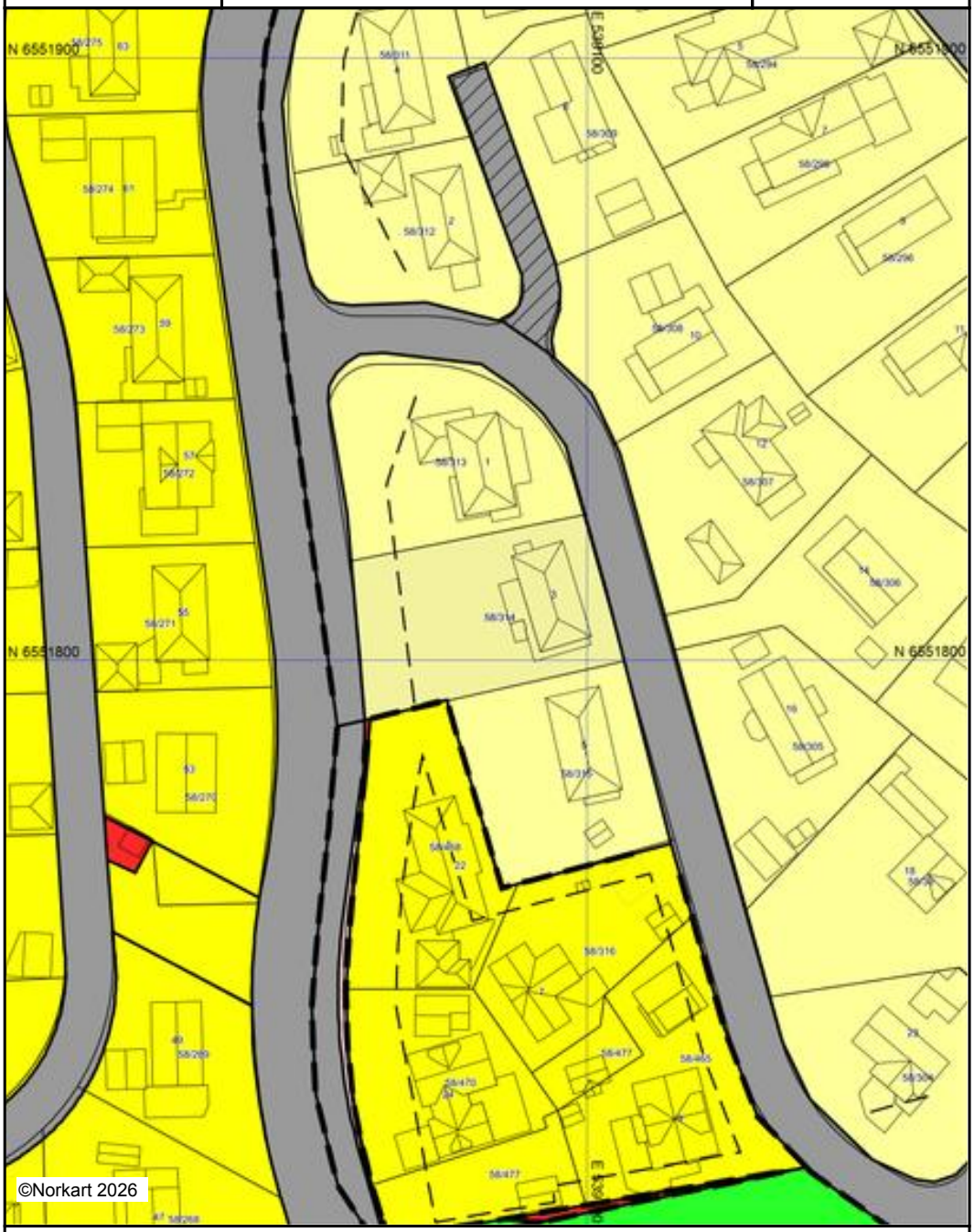
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 58/314
Adresse: Skifervegen 3
Utskriftsdato: 28.05.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

Utskriftsdato: 28.05.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn
Telefon: 35 54 7939

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	314	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skifervegen 3, 3931 PORSGRUNN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 070 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 070 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

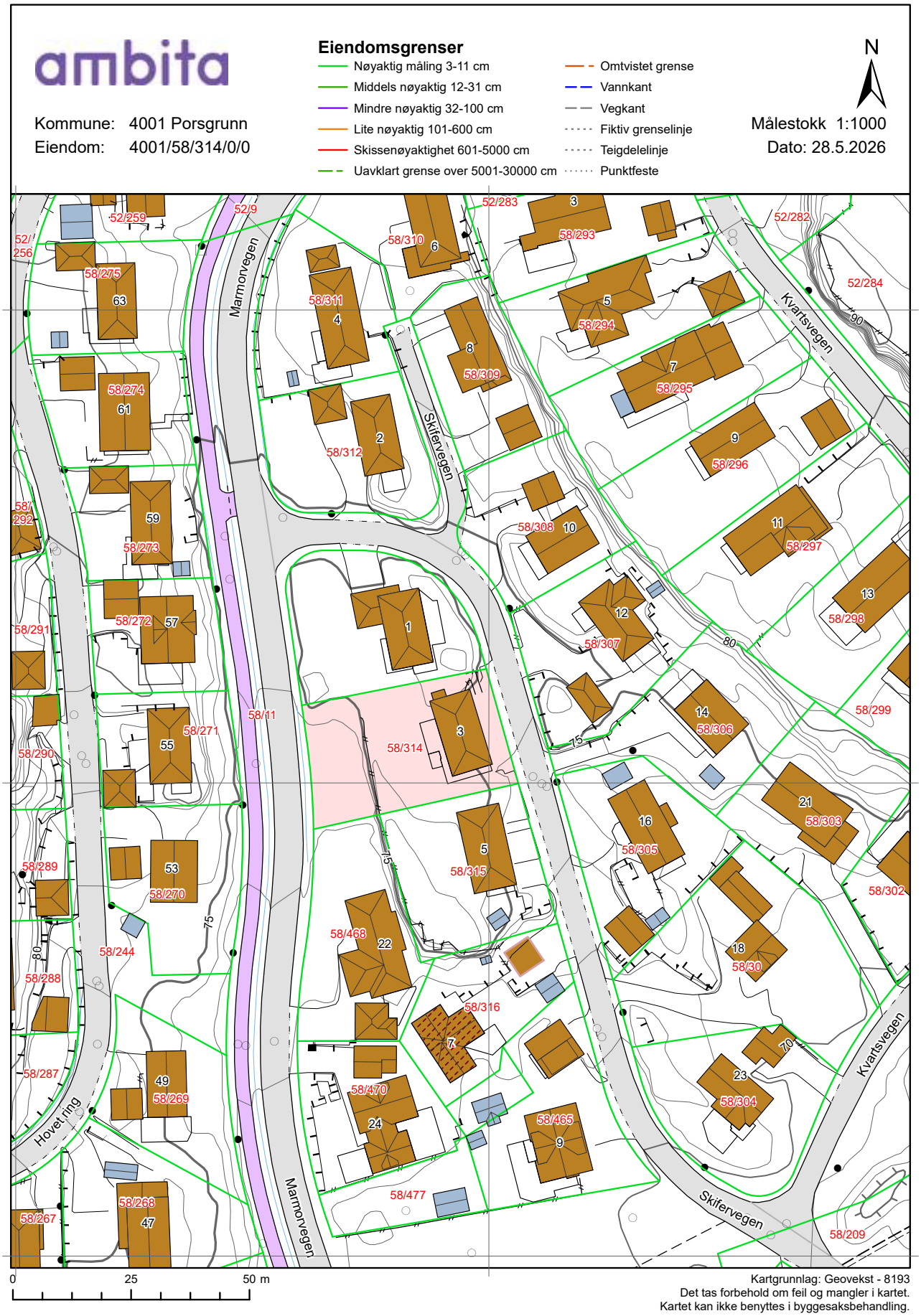
Id	1415
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	527
Navn	Skifervegen 7
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/1250/527_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Boliger

Id	522
Navn	Plassen og Muleåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.07.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/1241/522_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 067 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** P23-25


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/58/314/0/0
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: 28.5.2026
Marmorvegen
Skifervegen
Kvartsvegen
Hovet ring
58/314
58/11
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

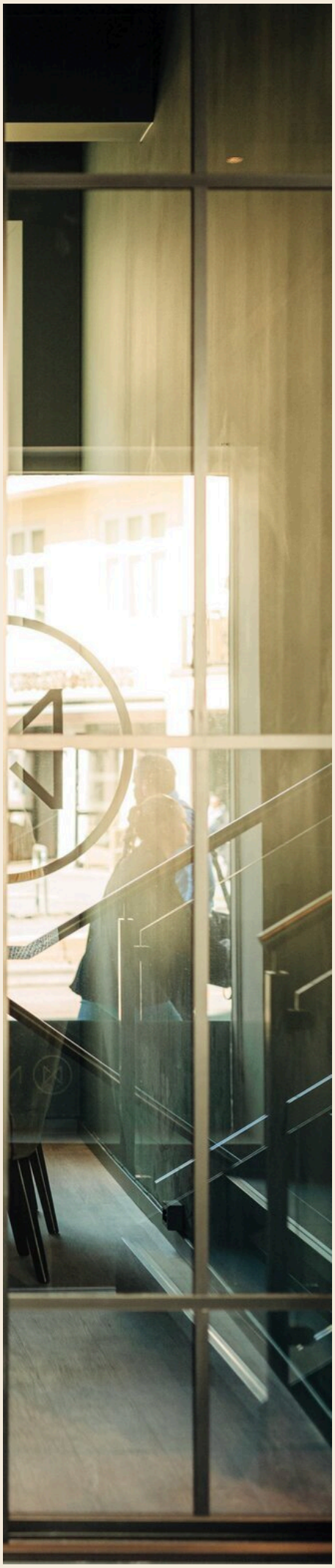


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

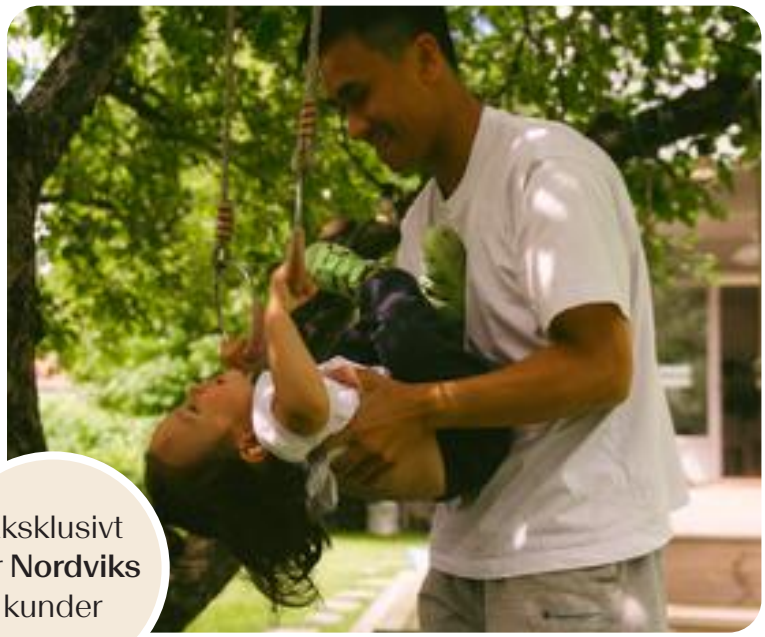


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0169/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skifervegen 3 3931 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 58, bnr 314 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

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



Sofie Husby

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

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