NORDVIK

Klevstrand terrasse 3

6 soverom | 300 kvm | Enebolig



Velkommen til

Klevstrand terrasse 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Egenerklæringsskjema
55	Tilstandsrapport
109	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
115	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.11.2025

Nøkkelinformasjon



Stor og innholdsrik enebolig m/spektakulært utsikt, svært opparbeidet hage samt optimale solforhold - Sjelden mulighet!

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**145 130,-**
Totalpris	**5 895 130,-**
BRA-i	**300 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Klevstrand Terrasse 3!

Velkommen til en sjelden mulighet på Klevstrand i Porsgrunn. Her kan du få kjøpt husdrømmen hvor du kan få oppfylt kravene med spektakulær utsikt mot Gunneklev og Frierfjorden, optimale solforhold, gode parkeringsmuligheter, godt antall med soverom m.m

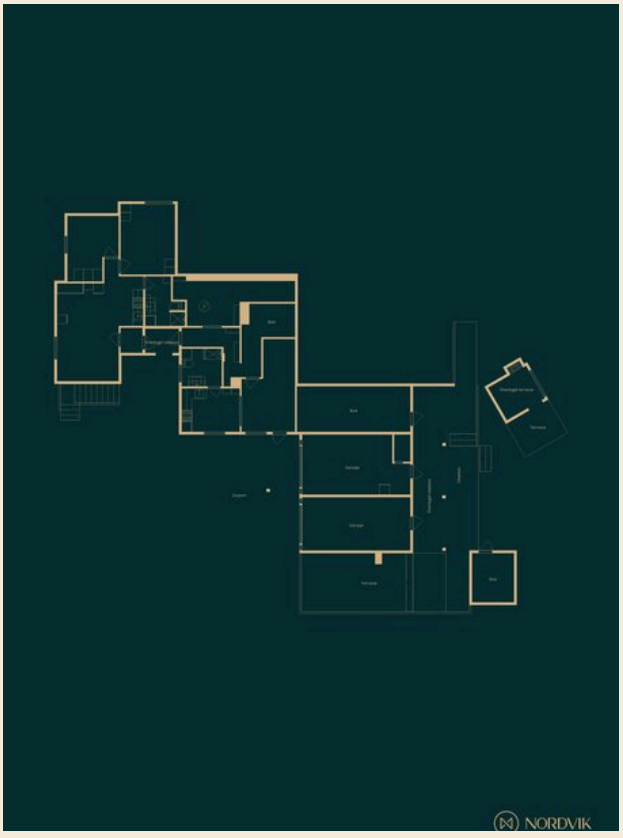
Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet
Gode parkeringsmuligheter i to garasjer og gårdsplass. Lader til elbil i garasje
Optimale sol og utsiktsforhold
Gjennomgående god standard i boligen som er jevnlig veldlikehold
Stor og romslig stue med utsikt og utgang til terrasse
Fem soverom av ulike størrelse
Innbydende og romslig baderom
Oppvarmning via peisovn og varmepumpe
Rommene i underetasjen er ikke lovlig innredet.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 135 kvm





2. Etasje
BRA-i: 205 kvm
Total BRA: 205 kvm















































































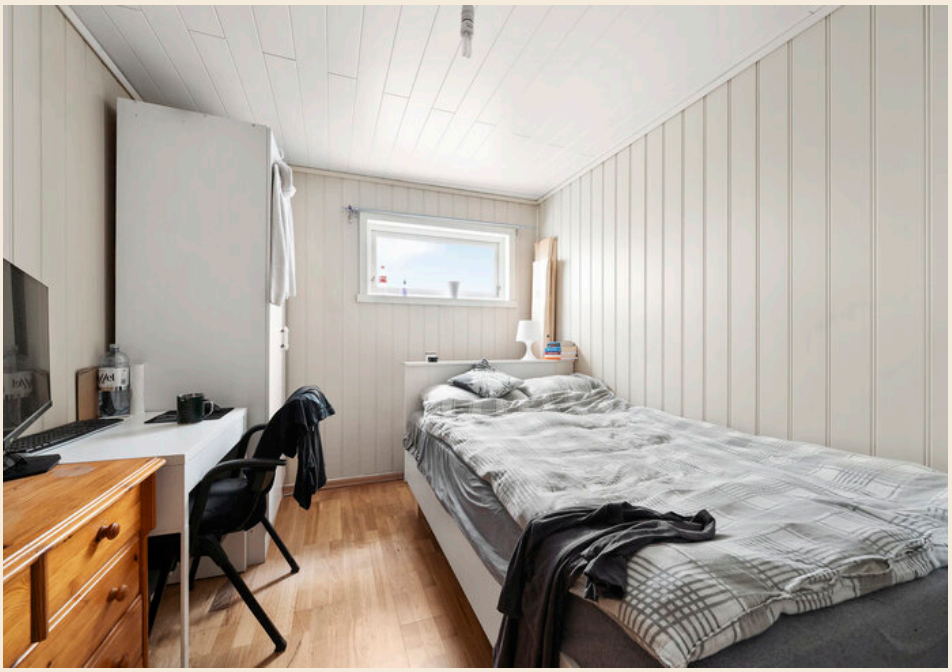




















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0101/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Klevstrand terrasse 3, 3928 PORSGRUNN
Gnr 54, bnr 27 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selger
Hans Eide

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 895 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 914 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 300 kvm
BRA-e: 52 kvm
Totalt BRA: 352 kvm
TBA: 81 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 14 kvm.
BRA-i: 56 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Rommene er ikke godkjent til varig opphold og kan ikke brukes til beboelsesrom
BRA-i: 25 kvm. Stue/kjøkken/soverom og bad. Rommene er ikke godkjent til varig opphold og kan ikke brukes til beboelsesrom
BRA-e: 40 kvm. Garasje
BRA-e: 12 kvm. Frittstående bod
Total BRA: 147 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 205 kvm. Entré, 4 soverom, toalettrom, bad, gang, vaskerom, omkledningsrom, kontor, spisestue, kjøkken og stue.
Total BRA: 205 kvm.
TBA: 81 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i sokkeletasje hovedhus er en terrasse med takoverbygg.
TBA i 1. etasje er en stor terrasse møt vest og en mindre terrasse mot øst.
Garasjer som ligger i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e i sokkeletasje hovedhus.
Bod/lager i råkjeller inne i hovedbygget er regnet med i BRA-i.
Leilighet/hybel i sokkeletasje er regnet med i boligens BRA-i.

Solforhold
Gode solforhold. Solen kommer opp på øst-siden fra klokken 6-7 om morgenen. Sol mot sør og vest hele dagen. Solen går ned rundt klokken 22:30 mot nord-vest.

Innhold
BRA: 340 kvm
BRA- i: 300 kvm
P-rom: 286 kvm
TBA: 81 kvm

1. etg:
P-rom: 81 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom og Stue/kjøkken/soverom og bad. Det gjøres oppmerksom på at rommene ikke er godkjent til varig opphold

2. etg:
P-rom: 205 kvm: Entré, 4 soverom, toalettrom, bad, gang, vaskerom, omkledningsrom, kontor, spisestue, kjøkken og stue.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 13.11.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard
1. etasje:
Det gjøres oppmerksom på at rommene i denne etasjen ikke er godkjent til varig opphold. Rommene kan således ikke brukes til beboelsesrom.

Entré:
Fra gårdsplass, trer du inn til inngangspartiet for entré for eneheten en og to. De har separat inngang.

Stue:
Del 1 har god stue. Møblert med TV og sofa, tilknytning til kjøkken
Del 2 er det stue/alkove

Kjøkken:
Del 1: Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredningen tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet består av stekeovn, stekeplate, mikrobølgeovn og frittstående kjøl/fryseskap.
Del 2: Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredningen inkluderer skapplass, stekeovn, stekeplate og frittstående kjøl/fryseskap.

Bad:
Del 1: Lyst baderom med flislagt gulv med varmekabler. Badet er utstyrt med toalett, tørketrommel, vaskemaskin og dusjhjørne. Inngang fra stue
Del 2: Lyst baderom med flislagt gulv. Badet er utstyrt med toalett, vaskemaskin og dusjhjørne. Inngang fra kjøkken

Soverom:
Del 1 består av to soverom, del to består av en alkove.

2. etasje:
Entré:
Fra overbygget inngangsparti, trer du inn i entré via dobbel inngangsdør. Meget romslig entré med flislagt gulv med varmekabler. I entré er det romslig skyvedørsgarderobe med god plass til lagring av sko, jakker og annet yttertøy. Fra entré har du tilgang til to soverom på venstre side, bad og toalettrom rett frem, samt gang til høyre.

Stue:
Boligen har to gode stuer. Den ene stuen er innredet som TV-stue. Det er god plass til stor sofagruppe og tilhørende møblement. Det er utgang til terrassen via dobbel terrassedør. Fra TV-stuen er det fon utsikt over Gunneklev. Det er montert både varmepumpe og peisovn som sørger for god og lun oppvarming. I tillegg til TV-stue er det en stue i tilknytning til kjøkken som kan brukes som spisestue. Her er det peisovn.

Kjøkken:
Lyst kjøkken med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredningen tilbyr godt med skap- og benkeplass. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.

Bad:
Lyst og romslig baderom med flislagt gulv med varmekabler. Baderommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med overliggende belysning, vegghengt skap, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. I tillegg er det en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom:
Det er fire soverom i boligens 2. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det er montert romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. På hovedsoverommet er det utgang til balkong. Soverom 2 og 3 er også av fin størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom 4 passer fint som soverom, gjesterom eller kontor.

Walk in: Rom som kan være boligens femte soverom er i dag brukt som walk in. Her følger pax garderoben med i salget.

Kontor: Rommet er pr i dag brukt som kontor og kan være boligens soverom nr 6

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass.

Det er montert Easee elbillader i garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Helgesen rør as - 2007.

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

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Usikker.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble renovert og påbygg i 2007. JTM bygg as Jan Myrhe tømrer Ny innsats i ovn - 2007 Murer - Arne Willy Dolva Ny bod - 2010 - selvbygd Terrasser - byttet terrassebord - 2021 og 23.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: 2005.

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: Hafslund Elektro as 2007 Og flere arbeider etter dette.

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

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hafslund Elektro as - 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen rør as - 2007 og senere.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JTM bygg as - 2007.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett Håndverkstjenester - belegningsstein og steinarbeider i gårdsplass og uteområder - 2010.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Eventuell kommentar: Ingen vi vet om.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Nei. Eventuell kommentar: Ikke siden drenering ble utført.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Ikke siden alt ble byttet i 2007.

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: Skjeggkre har vært observert på bad.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei.

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

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja. Beskriv: Mangler ferdigattest for bruk av kjeller til utleie.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei. Eventuell kommentar: Ingen oljetank på eiendommen.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:

Antall TG0 er 1 stk
Antall TG1 er 13 stk
Antall TG2 er 29 stk - Grunnmur og fundament, krypkjeller, støttemur, terrasse, vinduer og dører, yttervegger, loft, renner og nedløp, utstyr på tak, etasjeskille og gulv på grunn, elementpipe i tilbygg, elementpipe fra byggeår, overflater og innredning kjøkken hybel, avtrekk kjøkken hybel, overflater og innredning kjøkken leilighet, avtrekk kjøkken leilighet, toalettrom, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmtvannsbereder, sanitærutstyr bad 1. etasje, membran, tettesjikt og sluk bad 1. etasje, overflater bad 1. etasje, membran, tettesjikt og sluk vaskerom, overflater vaskerom, innvendige overflater leilighet/hybel, radon og garasjer.
Antall TG3 er 6 stk - Drenering, rom under terreng, trapp ved inngangsparti, vinduer og dører, våtrom leilighet og våtrom hybel.
Antall TGIU er 1 stk

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

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt

denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Alt innebygd
- Platetopp
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Pax garderobe på walk in
- Alle hvitevarer i underetasjen, bortsett fra kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommeli den største. Resten er leietaker inventar

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Robotstøvsuger
- Robotgressklipper

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.

Adgang til utleie
Selger har i dag leid ut en leilighet og en hybel i boligens 1. etasje. De er pr i dag leid ut til kr 7000,- og kr 4.500,-. Det er 1 mnd oppsigelse og disse medfølger i salget.

Kontraktene kan fås ved henvendelse til megler

Det gjøres oppmerksom på at disse ikke kan brukes da rommene i 1. etasje ikke er godkjent til varig opphold. Videre utleie av underetasjen går på kjøpers risiko

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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. 32 000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 34 356,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, kloakk og eiendomsskatt.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 13 240,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 283 911,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 135 644,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Frende
Polisenr: 2004398

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 090 kvm (Eiertomt)
Solrik tomt med hage med utsikt vest mot vannet, eiendommen byr på flere solrike sitteplasser. Gårdsplassen er belegningsstein med god parkeringsmulighet. Hagen er opparbeidet med gressplen, gjerde og overbygd terrasse på gressplenen.

Adkomst
Fra Frednesbruen/Powerhouse kjører du mot Herøya, men tar 2. avkjørsel ut på Øyekastvegen. Sving deretter høyre etter 600 meter inn på Deichmansgate. Etter 2 km vil du svinge til høyre og inn på Flåttenbakken. Ta inn til venstre etter 600 meter rett før svingen inn til Klevstrand terrasse, også andre hus til høyre og du vil få eiendommen foran deg.

Boligen er merket med "Til Salgs" plakat fra Nordvik.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et hyggelig og rolig boligområde på Klevstrand/Herøya, med fine solforhold året rundt både på dagtid og kveldstid. Det er kun få minutters gange til Kiwi Herøya. Gangavstand til Klevstrand skole som er for barn fra 1-7 klasse, og det er flere barnehager i området, blant annet Tippen, Flåtten, Skogtoppen, Skrapeklev og Lyngveien. Ungdomsskole på Klevstrand, Grønli og Stridsklev. Ikke langt fra boligen ligger Uræddløypa, en lyssatt rundløype på i overkant av 7 kilometer. Fine ski- og akemuligheter på Flåttenjordet noen minutters gange fra boligen, her er det oppkjørte skiløyper så snart snøen tillater det. Samme gjelder i Uræddløypa.

Flere aktivitetstilbud som blant annet Herøya IL kan tilby gjennom blant annet fotball, håndball, turn etc. Inn til Porsgrunn sentrum har du treningssenter som SPREK og sats, mens du kan på 7 minutter til IFORM på Herøya. Videre kan Porsgrunn sentrum som er ca. en 10 minutters kjøretur fra boligen tilby kjøpesenter som Down Town hvor det er et bredt utvalg av butikker med utvalg til barn, voksne og for de eldre. Her er det 1200 parkeringsplasser og gode bussforbindelser.

Bussforbindelser fra Klevstrand som er 400 meter fra boligen. På vinterstid er det 50 minutters kjøring til Svanstul hvor det er 50 kilometer med preparerte løyper når det er snø. Resten av året er det nesten ubegrensede turmuligheter i det omkringliggende terrenget.

Til Sandefjord lufthavn Torp tar det deg ca. 35 minutter.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Klevstrand - 0,4 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 4.4 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 36 min

Skoler og barnehager
Barnehager
- Tippen barnehage (0-5 år) - 0.7 km
- Flåtten barnehage (1-5 år) - 1 km
- Spire & Gro Skogtoppen barnehage - 1.4 km

Skoler
- Klevstrand skole (1-7 kl.)- 0.4 km
- Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) - 3.2 km
- Porsgrunn videregående skole - 5.7 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolighus datert 04/02.63.
Det foreligger ferdigattest for garasje og fasade mot nord datert 28/04.70.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 03/09.80.
Det foreligger ferdigattest for pipe datert 01/09.94.
Det foreligger ferdigattest for påbygg garasje datert 11/09.84
Det foreligger ferdigattest av oppføring av tilbygg datert 13/11.25

Bygningstegninger oversendt fra kommunen viser avvik til dagens bruk. Rommene i 1. etasje er ikke godkjent til varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Selger har forsøkt å bruksendre rommene i etasjen. Søknaden ble ikke godkjent av kommunen.

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

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har adkomst til kommunal veg og adkomst til offentlig veg skjer ved direkte avkjørsel

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Klevstrand og Gunneklev" med PLAN ID:4001 408 datert 7.6.1973. Eiendommen tilhører reguleringsplan "Raskenlund I" med PLAN ID:4001 501 datert 7.2.1966. Reguleringsformål er boliger.

Eiendommen ligger i et område som er i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Brann-/eksplosjonsfare
- byggegrenser, utbyggningsvolum og funksjonskrav
- Gul sone iht. T-1442

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

4001/54/27:
05.09.1939 - Dokumentnr: 500964 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelsen sier;
Eier plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet.
Eier har rett til adkomstvei - bilvei, langs tomtens grense fra veien Klevstrand - Flåtten, samt rett til nedlegging av vann- og kloakkledning.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 490,-
Utlegg foto - Utebilder kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 080,- 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 7. januar 2026

Ansvarlig megler
Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket
Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

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).

Klevstrand terrasse 3

Nabolaget Herøya/Klevstrand - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	15 min 1.1 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	4 min 3 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	4 min 3.2 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	9 min 5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 5.7 km

Offentlig transport

Klevstrand Linje M1, M1N, P4, 84	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

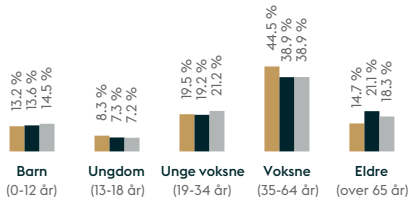
Barnehager

Tippen barnehage (0-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Flåtten barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 1 km
Spire & Gro Skogtoppen barneha... 54 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Herøya	7 min
Meny Flåtten	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herøya/Klevstrand	1 019	451
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Klevstrand skole	5 min
Herøya idrettspark	7 min
Sats Ekspress Porsgrunn	6 min
SATS Express Porsgrunn	6 min

«Meget sentralt med tanke på arbeid, friluft, skole, barnehage, sentrum osv. Pett og slett Porsgrunn sin indrefilet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eide, Hans	9578-5997-4-292414	2025-11-14 18:31:00

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
14. nov. 2025

Oppdragsnummer
31-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klevstrand terrasse 3, 3928 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Hans Eide

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2004

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: 2004398
Forsikret i: Frende forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen rør as - 2007

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme

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

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble renovert og påbygg i 2007. JTM bygg as Jan Myrhe tømrer Ny innsats i ovn - 2007 Murer - Arne Willy Dolva Ny bod - 2010 - selvbygd Terrasser - byttet terrassebord - 2021 og 23

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2005

---

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: Hafslund Elektro as 2007 Og flere arbeider etter dette

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Usikker

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hafslund Elektro as - 2023

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen rør as - 2007 og senere

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JTM bygg as - 2007

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett Håndverkstjenester - belegningsstein og steinarbeider i gårdsplass og uteområder - 2010

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen vi vet om

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke siden drenering ble utført

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

Eventuell kommentar: Ikke siden alt ble byttet i 2007

---

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: Skjeggkre har vært observert på bad.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave.

---

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

Ja

Beskriv: Mangler ferdigattest for bruk av kjeller til utleie

---

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank på eiendommen

---

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: 31-0101/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eide, Hans	**2025-11-14**

Identifikasjon

bankID Eide, Hans

Signicat

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

Klevstrand terrasse 3
3928 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1964
Hovedbygg BRA:	340 m^2
Hovedbygg BRA-i:	300 m^2
Sum alle bygg BRA:	352 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	300 m^2
Rapportdato:	30.10.2025 (Gyldig til 30.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	29	6	1

Supertakst

GNR: 54 BNR: 27

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Klevstrand terrasse 3
3928 Porsgrunn

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37243

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Drenering
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Trapp ved inngangspartiet
- Vinduer og dører: TG3
- Våtrom: Leilighet:
  - Våtrom
- Våtrom: Hybel:
  - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Krypkjeller
- Støttemur: TG2
- Balkong, terrasse, platting: Terrasse
- Vinduer og dører: TG2
- Yttervegger: TG2
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein: Elementpipe i tilbygg
- Ildsted/Skorstein: Elementpipe fra byggeår
- Kjøkken: Hybel:
  - Overflater og innredning
  - Avtrekk
- Kjøkken: Leilighet:
  - Avtrekk
  - Overflater og innredning
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad 1. etasje:
  - Sanitærutstyr
  - Overflater
  - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Vaskerom:
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Overflater
- Øvrig: Innvendig overflater leilighet/hybel

- Øvrig: Radon
- Øvrig: Garasjer

Bygningsdeler med TG-IU

- Våtrom: Vaskerom:
  - Fukt

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er tilbyggstegninger fra 2006 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er ikke stemplet av kommunen.

Sokkeletasje:
Det er kun fremvist plantegning over leilighet men tegningen har ingen rombetegnelser. Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt.
Det foreligger ingen plantegning over hybel.
Byggesaksforskriften, SAK10 § 2-2:
Inndeling av ekstern boligenhet i eksisterende bolig er søknadspliktig dersom enhet har alle primærfunksjoner (stue, kjøkken og bad/toalett), er fysisk adskilt fra annen boligenhet og har egen inngang.
Om slikt tiltak skal utføres må begge enheter oppfylle teknisk forskrift, f. eks med tanke på branncelle og brannsikkerhet.
Det er ikke fremvist søknad eller godkjenning av tiltaket (etablering av hybel/leilighet).

1. etasje:
Plantegning stemmer ikke med dagens bruk. Det er innredet et soverom i stue, fjernet vegg mellom vaskerom og toalettrom og etablert toalettrom i del av bad.
Innerdører er flyttet på.
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester, søknader og meldinger:
Midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, datert 1964.
Ferdigattest for boligen i kommunepakken, datert 1964.
Ferdigattest endring av fasade, 1971.
Ferdigattest garasjer, 1980.
Ferdigattest påbygg over garasje, 1985.
Dispensasjon for avstand vedrørende garasje, 1979. Utvidelse for avstand vedrørende garasjebygg, 1984.
Ferdigattesst for pipe til tilbygg, 1994.
Byggemelding vedrørende lysthus, 1995. Det foreligger ikke ferdigattest.
Godkjent søknad om igangsettelse av tilbygg, 2007. Det foreligger ferdigattest på tilbygget datert 13.11.2025.
Dispensasjon for overskridelse av bebygd areal, 2007.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift

Det er innredet til eksterne enheter i sokkel, utførelse av branncelle er ikke dokumentert.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Hybel har takhøyde 2,03-2,07m.
Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.
Til opplysning har leilighet takhøyde på 2,25m.

Hybel og 2 soverom i leilighet har ikke godkjent dagslysforhold.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.10.2025	**30.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Hans Eide**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Klevstrand terrasse 3, 3928 Porsgrunn**

Kommunenr:	**4001**	Gårdsnr:	**54**	Bruksnr:	**27**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1964** - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong og murte lettklinkerblokker, tilbygg fra 2007 har grunnmur av isoblokk. Veggkonstruksjonen er oppført i mur og har utvendig fasade av teglstein og panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og konstruksjon av lettbetong/betong. Vindu med 2-lags isolerglass. Boligen er bygget til med garasjer på 1970 tallet og det er etablert oppholdsrom i overkant av garasjer på 1990 tallet. I 2007 ble boligen tilbygget i 2 etasjer mot øst, i samme periode er bygget betydelig oppgradert innvendig og utvendig. Nåværende eier har påkostet boligen betydelig og har laget oversikt over utførte arbeider hvor det medfølger dokumentasjon på de aller fleste tiltak. Dette følger med boligen i permer.

Bygget har bygningsdeler fra 1960 - 1990 tallet, og deler av tilbygg/oppgraderinger er utført av egeninnsats Det bør påregnes avvik fra dagens standard og byggemetoder når det gjelder isolering, tetthet, retningsavvik osv.

Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. Erfaringsmessig vil det dukke opp merarbeider ved rehabiliteringer og åpning av bygningsdeler. Ny eier bes å ta dette i betraktning for renovasjonskostnadene.
For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2023	Montering av elbil lader. Eier innehar samsvarserklæring.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	340	300	40	0	81
Frittstående bod	12	0	12	0	0
Totalt m²	**352**	**300**	**52**	**0**	**81**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	54	14	40	0	0
Sokkeletasje leilighet	56	56	0	0	0
Sokkeletasje hybel	25	25	0	0	0
1. etasje	205	205	0	0	81
Totalt m²	**340**	**300**	**40**	**0**	**81**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	54	0	54		Bod/lager i råkjeller og 2 garasjer.
Sokkeletasje leilighet	56	56	0	Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	
Sokkeletasje hybel	25	25	0	Stue/kjøkken/soverom og bad.	
1. etasje	205	205	0	Entré, 4 soverom, toalettrom, bad, gang, vaskerom, omkledningsrom, kontor, spisestue, kjøkken og stue.	
Totalt m²	**340**	**286**	**54**		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Bod.
Totalt m²	**12**	**0**	**12**		

Kommentar til arealberegning

TBA i sokkeletasje hovedhus er en terrasse med takoverbygg.
TBA i 1. etasje er en stor terrasse møt vest og en mindre terrasse mot øst.

Garasjer som ligger i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e i kjelleretasje hovedhus.
Bod/lager i råkjeller inne i hovedbygget er regnet med i BRA-i.
Leilighet/hybel i sokkeletasje er regnet med i boligens BRA-i.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Drenering fra 2007.



Opprinnelig hus har ingen fungerende fuktsikring. Under denne delen av boligen er det krypkjeller.



Terrenget av fjell med jord og grass heller inn mot rom under terreng.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2007.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det er utført arbeider med dreneringen på sør og øst side av tilbygg i mur. Muren har fått påført knotteplast og dreneringsrør er lagt ned ved fundamenter og ført ut i terreng.

Opprinnelig hus har drenering fra byggetid med påføring av asfaltbelegg på mur.
Takvann er ført vekk fra grunnmur ved dreneringsrør og utkast.

Overliggende terreng på sør side er av fjell og heller skrått inn mot bolig, slik utførelse utsetter grunnmur og rom under terreng for betydelig fuktpåkjenning. Det er registrert betydelig fukt i rom under terreng (leilighet). Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at dreneringen ikke fungerer, vann siger langs fjell og trenger inn i bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring er svært vanskelig å få til å fungere optimalt da mur som nevnt er etablert på skrått fjell.
Det er påregnelig med tiltak for å prøve å lede overflatevann vekk fra bolig, nærmere undersøkelser anbefales for å finne tilfredstillende utbedringsmetode.
Det gis prisestimat på lokal utbedring av fuktsikring/drenering på hjørne mot sør. Utbedring må sees i sammenheng med anbefalte tiltak gitt under punktet rom under terreng.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**



Avvik på knotteplast.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Grunnmur av betong i krypkjeller og mur av lettklinker for øvrig. Grunnmur er etablert på fjell.
Tilbygg har grunnmur av isoblokker.
Det er registrert sprekker og mindre avvik. Ingen vesentlige skader som indikerer aktive bevegelser i grunn.

Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.
Grunnmur på tilbygg fra 2007 fremstår uten betydelige avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



6.3 Krypkjeller





Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av hovedhuset. Det er adkomst til krypkjeller utsparing i grunnmur. Kryperom har fjell på grunn, grunnmur av betong og tak av siporex.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Krypkjeller oppleves ikke som betydelig fuktig på befaringsdagen.	

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

I krypkjeller er det ikke vesentlig fuktig på terrenget på befaringsdagen, men luftsirkulasjon er svært begrenset og det er mindre avvik på etasjeskiller av siporex og noe armering er synlig

Skrått fjell inne i kryperom tilsier at det tidvis kan være noe tilsig av vann inn i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tilrettelegge for ventilering og mindre murarbeid på siporex for å tette sprekker og hindre rust på armering.



Etasjskiller av siporex har mindre sprekker og noe synlig armering.

6.4 Støttemur: TG2



Støttemur mot nabo.

Beskrivelse
Forstøtningsmur mot nabo av betongblokker og gjerde av tre for personsikring. Førstøtningsmur mot skråning av betongfundament og betongblokker med gjerde av metall som personsikring.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	**TG-2**
Murene har skjevheter som tilsier at jordtrykk er stort og har til tider høyt press på grunn av vann. Drenering er ukjent.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke tegn på svikt på befaringsdagen, men på grunn av registrerte avvik kan det ikke utelukkes tiltak i fremtiden. Følg med på bevegelser og sprekkdannelse for å avdekke svikt.



Muren har skjevheter.



Støttemur mot skråning.



Det er registrert skjevheter.

6.5 Støttemur: TG1



Beskrivelse	
Forstøtningsmur på eiendommen av betongblokker. Trapper av mur/betong med skifer i overflaten.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

Støttemuren har normal slitasje etter alder, det er ingen synlige tegn på svikt. Drenering under muren er ikke synlig, utførelse er ukjent.
Enkelte løse skifer i trapper kan forekomme.
Det er etablert planter på terreng over mur som personsikring.





6.6 Rom under terreng



Soverom mot øst, med klaffventil i yttervegg.

Type rom under terreng	Delvis innredet

Rom under terreng inneholder dels bod/lagerrom (råkjeller)med varmtvannstank. Gulv er av betong. Yttervegger av mur. Himling av siporex.

Deler av rom under terreng er innredet med leilighet og hybel. Hybel er plassert mot bodrom og er ikke vesentlig utsatt for fuktpåkjenning. Leilighet og råkjeller er plassert med yttervegger mot terreng og er utsatt for fuktpåkjenning utenfra. Oppholdsrommets gulver er delvis oppforet og det er laminat, parkett og fliser i overflaten. Yttervegger av mur som er foret inn og platet. Himlinger er av smartpanel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei



Det er målt fuktighet i innforet konstruksjon.



Fuktighet i råkjeller.

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Utførelse av grunnmur støpt rett på skrånet fjell inn mot bolig tilsier tidvis fuktig rom under terreng.
Innsig av fukt utenfra er påvist, plater på vegg i soverom mot sør har svelling og fuktmerker.
Punktet rom under terreng må ses i sammenheng med observasjoner gjort ved punktet drenering.
Oppholdsrom er ventilert med klaffventil i yttervegg.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom mot øst og ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Det er målt 22% fukt i svill, dette betyr at treverket har relativt mye fukt. Ved overflatesøk på gulv er det fullt utslag på fuktinnhold i laminat.
I råkjeller er det fuktighet på fjell. Eier opplyser at han aldri har sett rennende vann i råkjeller (rom med varmtvannstanker).

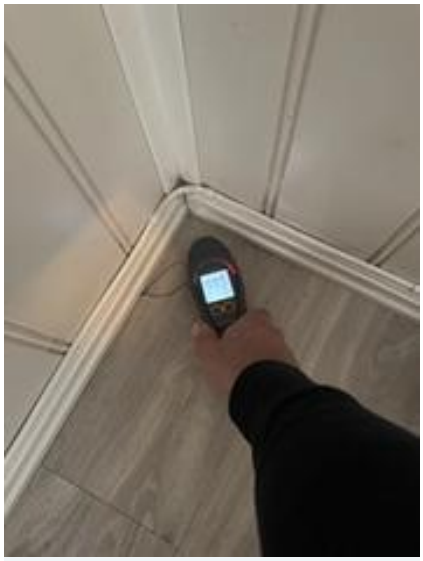
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rom under terreng som har vegg mot mur egner seg ikke for innredning av organiske materialer.
Betonggulv og mur bør være åpne slik at utlufting av fukt kan fungere optimalt. En ny oppbygging kan først vurderes etter at grunnmuren og fundamenter er fuktsikret.
Tildekking av muroverflater i rom under terreng må gjøres etter anbefalinger for å forhindre fukt, sopp og råteskader.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av lokale tiltak på 2 soverom i leilighet, og etablere tilstrekkelig ventilering i råkjeller.

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**





Fuktighet i overflater av tre.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Type	Terrasse
Vegghengt terrasse av impregnert tre. Konstruksjonen er støttet opp på betongfundament, tresøyler og terreng. Spaltegulv og rekkverk av impregnert tre. Enkel trapp til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at konstruksjonen er fra ca 2007.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Ingen vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje.
Det gis TG2 da rekkverk er 0,95m. Kravet ved etableringsår er 0,9m. Dagens krav er 1m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det er ikke krav om å heve rekkverket til dagens krav, men det skal settes TG2 i følge NS3600.

Det minnes om at utvendige terrasser av tre har en brukstid på 20-40 år.
Normalt vedlikehold og utbedringer er påregnelig i fremtiden.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Terrasse med takoverbygg

Type	Annet

Markterrasse med murte lettklinkervegger og takoverbygg av tre tekket med torv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Ingen svekkelser utover normal slitasje.

6.9 Balkong, terrasse, platting: Trapp ved inngangspartiet





Rekkverket i trappen er lavt.



Type	Annet
Trapp av tre opp til repos ved inngangspartiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Ingen svekkelser utover normal slitasje.
For øvrig er rekkverk i trapp lavere enn 0,9m, videre mangler det rekkverk på nederste del av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens (NS3600) krav til at trapper som ligger over 0,5m over terreng skal ha rekkverk.

Rekkverk i trapp bør heves til 0,9m. Det må etableres rekkverk nederst i trappen.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

Nederste del av trapp mangler rekkverk.

6.10 Vinduer og dører: TG3





Beskrivelse	
2 stk vinduer til hybel fra 1970.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
Vindu til bad i hybel er sprukket. Vindu mot gårdsplass har råteskader i karm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**



6.11 Vinduer og dører: TG2



Vinduer fra 2007 kan fungere i flere år med godt og korrekt vedlikehold.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass som er fra 2007 2 fløyet ytterdør av malt tre og glassfelt. Enkel terrassedør i tre med 2-lags glass. 2 doble terrassedører av tre med 2- lags glass fra nyere tid. Vinduer med 3- lags glass i stue mot vest.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Av mindre merknader er det noe bruksslitasje på vinduer fra 2007.
Terrassedører henger noe og tar litt i karm ved lukking.

Nyere vinduer med 3-lags glass har mangelfull utvendig omramming. Det er ikke etablert vannbrett og beslag. Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.







Nyere terrassedører som bør justeres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak. Terrassedører må justeres.
Vinduer uten tilstrekkelig vanbnbrett/beslag bør utbedres.

Det er ikke registrert behov for større tiltak på befaringsdagen.
Etter oppnådd brukstid (40 år) på vinduer og dører er det påregnelig med utskiftning. Ny eier får selv vurdere behovet og tidspunkt for utskiftning.



Nyere vinduer i stue mot vest.



Mangelfull omramming på nyere vinduer.

6.12 Yttervegger: TG2



Type fasade	Murpuss, Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger i lettbetong (ytong) forblendet med teglstein. Yttervegger på tilbygg mot vest av lettklinkermur som er pusset og malt utvendig.
Liggende panel øverst i gavler.

Det er registert riss og mekanisk slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad settes på grunn av alder og synlig slitasje. Det bør påregnes hyppig vedlikehold av fasader som er påvirket av vær, som vegg mot sør.

6.13 Yttervegger: TG1



Type fasade	Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Yttervegger på tilbygg fra 2007 av isoblokk som er utvendig pusset og malt. Liggende panel øverst i gavl.

Det er ikke registrert betydelig tilstandsvekkelse.

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft over hovedhus.



Begrenset ventilering fra gesims.

Type loft	Kaldtloft

Konstruksjonen over hovedhus er oppbygd med plassbygde w-takstoler, kaldloft med luke med stige i himling.

Konstruksjonen over tilbygg mot vest er oppbygd med prefabrikerte w-takstoler, kaldloft med luke i gavl.

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

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

Opprinnelig takverk med oppbygging med tynn papp bak himlingsplater, erfaringsmessig er denne perforert og slipper gjennom varm og fuktig luft som kan kondensere på kalde overflater på loft.
Bjelkelaget er isolert med mineralull ettertidlligere standarder.
Ventilering skjer via ventiler i gavler, det er ikke ventilering via spalter i gesims.
Luftgjennomstrømming er noe begrenset.
Det er noe fuktmerker i takverk særlig rundt pipe og noe mindre sverte i undertak nederst ved raft.

Tak over tilbygg med oppbygging fra etableringsår med godt isolert bjelkelag.
Ventilering skjer via ventiler i gavler, luftgjennomstrømming fremstår som begrenset, det er lite ventilering fra gesimser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering fra gesimser bør optimaliseres for å hindre fukt og kondensproblematikk.
Eldre loft bør isoleres bedre.



Fuktmerker men ingen målt fukt.



Loft over tilbygg.



Det er ingen ventilering fra gesims.

6.15 Renner og nedløp



Nyere takrenne.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Systemet ble byttet ut ved takomlegging i 2007 etter opplysninger fra eier.
Eier har også byttet ut takrenne og beslag ved stue i vest.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Plastbelagt stålrenner og nedløp, takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn og utkast montert på nedløpsrør. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takrenner nedløpsrør og beslag har oppnådd over halvparten av sin brukstid, det vil være behov for ettersyn, normalt vedlikehold og lokale utskiftninger i fremtiden.
Byttede deler ved stue fungerer med dagens tilstand.
Gjennomsnittlig brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål er 30 år.

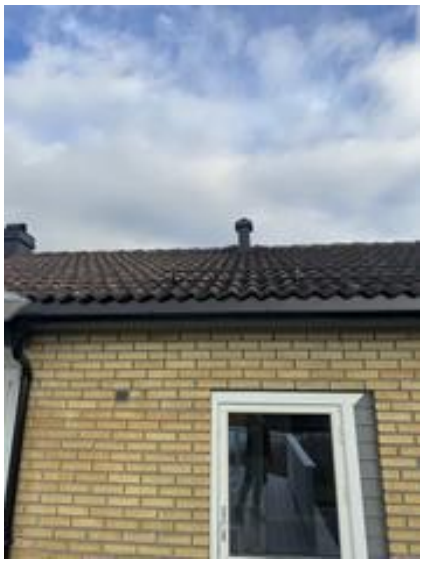




6.16 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking (takstein, steinlekter, sløyfer og undertak av papp) ble skiftet i sin helhet 2007 etter eiers opplysninger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Oppsummering av taktekking	TG-1

Taket er fra 2007, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Jeg observerte slitasje på vindskier og normal slitasje etter alder på takstein. Det er registrert noe mosegroing. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.
For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.

6.17 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

Takflate av ru overflate og takvinkel på under 27 grader, det er ikke krav til snøfangere.
Det er allikevel etablert snøfangere på utsatte områder.

Taket har ikke montert takstige til pipe for feiing og kontroll.
Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2 på grunn av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid er det ikke isolasjon og fuktsperre mot grunn.
Etasjeskiller for 1 etasje er av støpt betongdekke, lettporebetong og lettklinkerelement samt noe trebjelkelag. Isolering er ukjent.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak, etasjeskiller og gulv fungerer tross skjevheter.

Om ønskelig kan bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

6.19 Ildsted/Skorstein: Elementpipe i tilbygg



Peisovnen mangler ildfast plate på gulv.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

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

Lettklinkerpipe i tilbygg med utvendig sotluke og murt peis med innsats i stue.
Det er ingen ildfast plate på gulv foran ovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales for å imøtekomme krav om 300mm til brennbart materiale fra ildsted. Ildfast plate kan monteres på gulv foran ovn.

6.20 Ildsted/Skorstein: Elementpipe fra byggeår



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart



Sotluke i kjeller.



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

Lettklinkerpipe fra byggeår med murt peis og innsats i spisestue. Det er sotluke i kjeller og pipa er helbeslått over tak.
Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lettklinkerpiper fra 1960 tallet har en forventet brukstid på 50-70 år. Halvparten av brukstid er oppnådd og tiltak i fremtiden kan ikke utelukkes. Dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.

På grunn av høy alder bør fagpersonell gjøre nærmere undersøkelser og utbedringer før pipene brukes. For detaljert informasjon, krav, vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Pipe på loft har ikke synlige sprekker.

6.21 Kjøkken: Hybel



Overflater og innredning

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

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

Gulver er av laminat, vegger av malt strie med flis over kjøkkenbenk. Himling er av malt strie.

Innredning fra IKEA med ukjent alder. Slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt enkel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

Innredningen bærer preg av slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes en oppgradering av kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Over koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Viften sender ikke brukt luft ut men gjennom et filter og ut i rommet igjen. Etter krav i NS3600 skal det settes TG2 på ventilator med kullfilter. For at det skal kunne settes TG0-1 må det etableres forsert avtrekk. Enten i form av ventilator med utlufting via vegg/tak, eller mekanisk avtrekk i tillegg til vifte med kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Forsert avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.22 Kjøkken: Leilighet



Overflater og innredning

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

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

Gulvet er av flis, vegger av panelplater og med noe flis over kjøkkenbenk. Himling er av smartpanel.

Innredning fra IKEA fra 2007. Slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt benkebeslag og oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

Innredningen bærer preg av slitasje, fliser på gulv har bom og dels løse fliser

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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



Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Over koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Viften sender ikke brukt luft ut men gjennom et filter og ut i rommet igjen. Etter krav i NS3600 skal det settes TG2 på ventilator med kullfilter. For at det skal kunne settes TG0-1 må det etableres forsert avtrekk. Enten i form av ventilator med utlufting via vegg/tak, eller mekanisk avtrekk i tillegg til vifte med kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Forsert avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.23 Kjøkken: 1. etasje



Overflater og innredning

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







Sokkel har mindre avvik, innredning er plassert på parkettgulv.

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Gulvet er av parkett, vegger av panelplater og med vannfaste plater over kjøkkenbenk.
Himling er av smartpanel med monterte downlights.

Innredning fra IKEA. Fonter av malt MDF montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn og mikroovn. Opplegg for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er ikke lagt opp til komfyrvakt over koketopp. Det er ikke etablert lekkasjesikring under oppvaskkum.
Dette bør monteres for å hindre eller begrense skader ved en eventuell vannlekkasje.

Det er noe slitasje på sokkel og defekt sokkelskuff.
Innredning er plassert på gulv av parkett, slike gulv skal flyte fritt og skal kun legges mot sokkleben. Utførelse kan føre til oppsprekking av parkett, men slike avvik er ikke påvist på befaring.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.

6.24 Lovlighet

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

Det er tilbyggstegninger fra 2006 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er ikke stemplet av kommunen.

Sokkeletasje:
Det er kun fremvist plantegning over leilighet men tegningen har ingen rombetegnelser. Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt.
Det foreligger ingen plantegning over hybel.
Byggesaksforskriften, SAK10 § 2-2:
Inndeling av ekstern boligenhet i eksisterende bolig er søknadspliktig dersom enhet har alle primærfunksjoner (stue, kjøkken og bad/toalett), er fysisk adskilt fra annen boligenhet og har egen inngang.
Om slikt tiltak skal utføres må begge enheter oppfylle teknisk forskrift, f. eks med tanke på branncelle og brannsikkerhet.
Det er ikke fremvist søknad eller godkjenning av tiltaket (etablering av hybel/leilighet).

1. etasje:
Plantegning stemmer ikke med dagens bruk. Det er innredet et soverom i stue, fjernet vegg mellom vaskerom og toalettrom og etablert toalettrom i del av bad.
Innerdører er flyttet på.
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er innredet til eksterne enheter i sokkel, utførelse av brannceller er ikke dokumentert.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger følgende ferdigattester, søknader og meldinger:
Midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, datert 1964.
Ferdigattest for boligen i kommunepakken, datert 1964.
Ferdigattest endring av fasade, 1971.
Ferdigattest garasjer, 1980.
Ferdigattest påbygg over garasje, 1985.
Dispensasjon for avstand vedrørende garasje, 1979. Utvidelse for avstand vedrørende garasjebygg, 1984.
Ferdigattesst for pipe til tilbygg, 1994.
Byggemelding vedrørende lysthus, 1995. Det foreligger ikke ferdigattest.
Godkjent søknad om igangsettelse av tilbygg, 2007. Det foreligger ferdigattest på tilbygget datert 13.11.2025.
Dispensasjon for overskridelse av bebygd areal, 2007.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Hybel har takhøyde 2,03-2,07m.
Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.
Til opplysning har leilighet takhøyde på 2,25m.

Hybel og 2 soverom i leilighet har ikke godkjent dagslysforhold.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.25 Toalettrom





Ingen spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra skjult siterne.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom i 1. etasje med flis på gulv, panelplater på vegger og smartpanel i himling.
Det er vegghengt toalett med skjult sisterne og servant.
Rommet har naturlig ventilering gjennom klaffventil og ingen tilluft under dørblad.

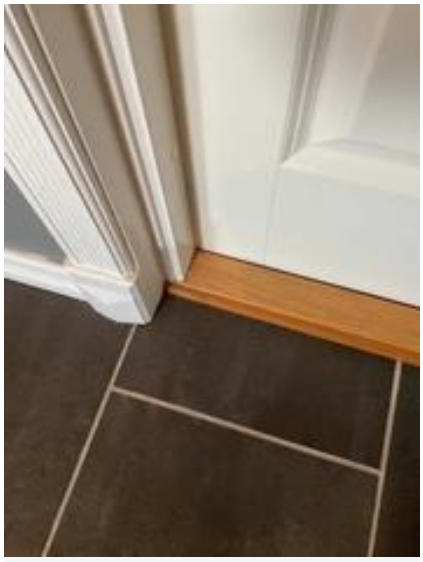
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skult sisterne er montert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.
Ved en vannlekkasje vil omliggende konstruksjon bli skadet. Det er anbefalt å bytte ut sisterne med nyere type som har tilfredsstillende lekkasjesikring, eller montere vannstoppersystem på toalettrom.

Det anbefales å installere avtrekksvifte på rommet samt å etablere tilluft.



Naturlig ventilering.



Ingen tilluft til rommet.

6.26 Avløpsrør







Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør ser ut til å være skiftet i forbindelse med oppgradering av boligen i 2007.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, stikkledning er av plast fra 2007 etter eiers opplysninger.

Avløpsrør er av soil og noe plast.
Det er utført oppgraderinger, noe støpejernsrør til avløp er byttet ut med plast.
Stakeluke er tilgjengelig i kjeller.
Det er påvist at kloakk er luftet over tak.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Eldre avløpsrør av soil bør byttes ut med nyere plast.

6.27 Vannledninger







Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bolig i 2007.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av kobber fra byggeår.

Boligens vannrør er av kobber. Deler av rør er dårlig festet (klamret) og det er høy slitasje.
Vannrør i kjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering.
Det er lagt opp nyere rør i rør system med åpne blandestokker i kjeller.
Det er 2 stoppekraner på hovedtilførsel.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens.

6.28 Elektrisk



Sikringsskap i entré.



Fordelersskap i leilighet.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført betydelige oppgraderinger og utvidelser. Mye er utført i 2007 med nytt sikringsskap og ny innmat i eldre skap.
i 2003 ble det etablert opplegg for elbil lader og Future Home styringsenhet.
Videre er det utført mindre arbeider inne i boligen.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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

El-skap montert i entré i 1. etasje, med fordelerskap i leilighet. Anlegget har automatsikringer med noe skjult og noe åpent anlegg.
Det er registrert slitasje og enkelte løse ledninger.
Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.29 Varmesentral



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

Innedel har produksjonsår 2020 og er høyst sannsynlig montert 2020-2021.

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpen har ukjent servicehistorikk.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Varmepumpe er montert med innedel i stue i 1. etasje. Varmepumpe er fra 2020.
Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt. Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Det er ikke påvist eller opplyst om symptomer på svikt.

6.30 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Det er ukjent alder på tanken, men den er over 20 år.

Størrelse

Ca. 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank på ca 200l som er over 20 år.

Det er et sluk i tilliggende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.31 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Trolig er tanken fra ca 2007.

Størrelse

Ca 300 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Varmtvannstank montert i bod med sluk. Sluket er i tilliggende rom, det er også avrenningsmulighet i grunnen under betonggulv.
Skadeomfang ved en eventuell lekkasje anses for å være begrenset.
Tanken er på ca 300 liter og er fra 2007.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Fungerer med dagens tilstand.

6.32 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.33 Våtrom: Leilighet







Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Våtrommet er opplyst å være fra 2007, det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse av membran.

Rommet har flislagte overflater på gulv og vegg. Det er varmekabel i gulvet.
Himlingen er av smartpanel.
Det er etablert servantskap, klosett, dusjnisje med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er etablert med elektrisk vifte, likevel oppleves badet fuktig og for lite ventilert.
Vifte bråker.

Overflater har slitasje etter bruk. Det er svarte i fuger inne i dusj og det er registrert løse flis på gulvet.
I området bak toalett er det synlig sverte etter fukt.

Det er flatt gulv uten tilstrekkelig oppkant ved dørterskel og oppkant ved dusjnisje hindrer lekkasjevann fra påkoblet utstyr på hovedgulv i renne til sluk. Ved en lekkasje er det fare for at vann renner ut av rom og skader omliggende konstruksjon.

Sluket av plast ligger lavt under overflate og det er ikke registrert bruk av membran. Rørføring i gulv har ikke synlig tettesjikt.
Det er ingen synlig oppkant av membran ved dørterskel.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

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

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

Slitasje på innredning.



Avvik på overflater i våtsone.



Betydelig sverte og fukt bak toalett.

6.34 Våtrom: Hybel





Oppkant ved dusj hindrer tilgjengelighet av eventuelt lekkasjevann fra annet påkoblet utstyr.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Deler av våtrommet er fra byggetid og dels er oppgradert noe.

Bad/vaskerom med trolig defekt varmekabel og flis på gulv, flislagte vegger og malt strie i taket. Det er servant på innredning, toalett, åpen dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte i yttervegg men ingen tilluft og panelovn opphengt på vegg.
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Av registrerte avvik har ikke gulvet hensiktsmessig fall. Det er etablert oppkant ved dusj som hindrer lekkasjevann fra påkoblet utstyr utenfor dusjsone i å renne ut til sluk. Overflater har betydelig slitasje og muggskader. Rommet har ingen synlig membran.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

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

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

Våtrommet har ingen påvist tettesjikt.

6.35 Våtrom: Bad 1. etasje





Det er ikke registrert oppkant av membran på vegg i nisje med garderobe.



Skjult sisterne har ingen spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er fra 2007 etter eiers opplysninger. Det medfølger ingen dokumentasjon. Rommet har flislagte overflater på gulv og vegg. Det er varmekabel i gulvet. Himlingen er av smartpanel med monterte downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet er relativt flatt, men har god oppkant på dør som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Vindu og el-boks er plassert i våtsonen til dusj men kabinett skåner vindu, foringer og lister fra direkte vannpåkjenninger.

Overflatene på badet har ikke nevneverdige avvik og fungerer med dagens bruk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av manglende fall og vindu/el-boks i våtsone anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Det er ikke påvist fukt i vegg i kontrollert område.

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Det følger ikke med noe dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.
Trolig smøremembran fra etableringsår uten synlig membran i sluk.
Rørføringer under servant, og vegg i nisje for garderobe er ikke tettet med oppkant av membran, det er fare for utettheter.
Gjennomsnittlig brukstid på smøremembraner er 20 år, erfaringsmessig blir membraner harde og sprøe etter alder og bruksslitasje.
Riss, oppsprekking og utettheter kan forekomme. Badet er blitt 17 år og dette bør tas i betraktning.

Sluk og område bak badekar er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett, følge med på overflater for symptomer på utettheter og sørg for god avrenning til avløp og sluk.

På grunn av alder og påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at tettesjikt, gjennomføringer, slukløsningen eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, dusjkabinett og badekar. Det er en nisje med montert skyvedørsgarderobe.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Innredning fungerer med dagens tilstand, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av hva som vil skje ved en eventuell lekkasje fra skjult sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.36 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Vaskerommet er etter eiers opplysninger fra 2007, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Rommet har flislagte overflater på gulv og vegg. Himlingen er av smartpanel med innfelte downlights.

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





Vegger har betydelige avvik med løse fliser og ødelagte flisfuger.



Oppsummering av overflater	TG-2

Det er registrert bom i gulvflis ved dør, fliser på vegg er dels løse og det er sprekker og avvik på flisfuger.
Gulvet har ok fall med ca 25mm fra topp overflate flis ved dør til område ved sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det er påregnelig å utbedre overflater, løse fliser må limes på ny og nye flisfuger må etableres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er noe vanskelig å komme til for kontroll, det minnes om at sluk bør jevnlig renses for å sikre god avrenning og forhindre skader.
Det er ikke etablert oppkant av membran på rørføring i gulv, eller på dørterskel.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet fungerer i dag fordi bruksvann går rett i avløpsrør. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk/avløp.
På grunn av alder og påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at tettesjikt, gjennomføringer, slukløsningen eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade. Ny eier bør påregne å renovere våtrommet på sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og innredning med stålkum og et greps blandebatteri.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk



Utett rørføring i gulv.



Ingen vanntett oppkant på dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte i himling, det er tilluft via klaffventil i himling.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke aktuelt da vaskerommet ikke har vanninnstallasjon med betydelig vannsøl. Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige overflater uten å avdekke unormal fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.37 Øvrig: Innvendig overflater leilighet/hybel



Beskrivelse

Leilighet:
Gulver er av laminat med noe parkett på et soverom og flis i vindfang.
Vegger er av panelplater og himling er av smartpanel.

Hybel:
Gulver er av flis og laminat. Vegger er av mur og plater med dels malt strie.
Himlinger er av malt strie.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Overflater har mindre avvik og slitasje etter bruk, tiltak er påregnelig.
Noe parkett er glidd fra hverandre i skjøter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak og utskiftninger i fremtiden.



6.38 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

6.39 Øvrig: Innvendige overflater 1. etasje

Beskrivelse

1. etasje:
Gulvet er av flis med varmekabel i entré og gang. parkett med noe laminat på omkledningsrom.
Vegger er av malte plater og malte panelplater. Det er noe tapet på soverom. Noe malt mur.
Himlinger er hovedsakelig av smartpanel med innfelte downlights i stue, kjøkken og entré/gang.
Noe stedvis takess.

Innerdører er av lette fyllingsdører med speil og uten pakning i karm, dobbel glassdør til entré. De fleste dører fungerer greit og har normal bruksslitasje.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

6.40 Øvrig: Garasjer

Beskrivelse

Garasjer oppført med støpt gulv og vegger oppført i murverk og med utvendig teglsteinsforblending. Etasjeskiller av betongdekke og lecaplank innvendig belagt med isopor.
Det er montert vippeporter av tre med portåpner.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Betonggulv og murverk har slitasje, ventilering fremstår som begrenset.

Med tanke på brannsikkerhet og eventuell avgassing er ikke Isopor egnet isolasjonsmateriale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med vedlikehold av murte konstruksjoner og tilrettelegging for ventilasjon.
Isopor bør byttes ut eller tildekkes med egent materiale.

6.41 Øvrig: Frittliggende bod



Beskrivelse

Frittstående uisolert bod oppført i enkle konstruksjoner. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har pultaksform tekket med stålplater. Det er montert tett dør i tre.

6.42 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon
- Trapp
- Vannbåren varme

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klevstrand terrasse 3 3928 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Loddrett mur
- Forsenkningskurve
- Lekeplass
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Trapp
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Fylkesveg gatenavn.
- Tettbebyggelse
- Mast
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Veg
- Høydekurve
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.

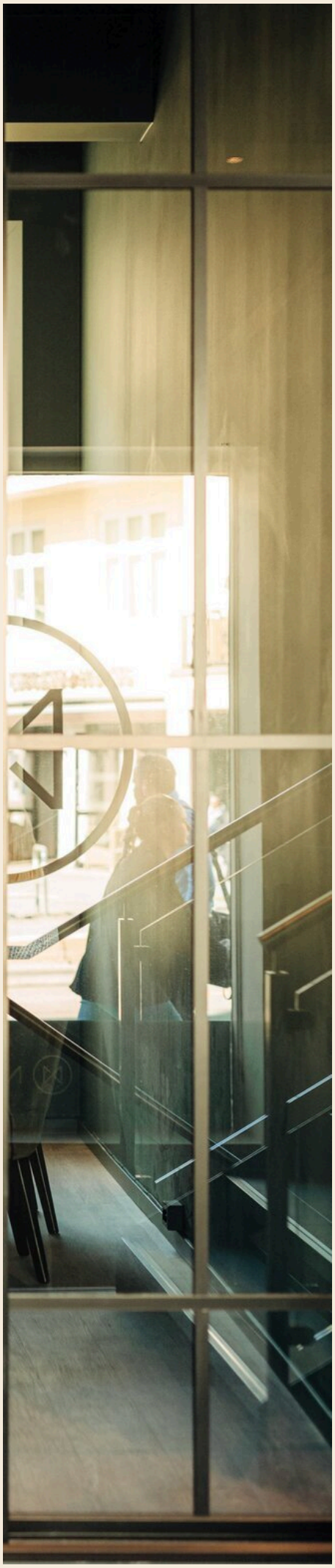


Velkommen til

Nordvik 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 Porsgrunn, Bamble og Skien 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.



Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
porsgrunn@nordvikbolig.no
35 55 80 00

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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: 31-0101/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klevstrand terrasse 3 3928 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 54, bnr 27 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Andreas Hoppestad

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Porsgrunn Eiendomsmegling AS
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634