NORDVIK

Breviksvegen 76

2 soverom | 92 kvm | Enebolig



Velkommen til

Breviksvegen 76

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Egenerklæringsskjema
39	Vedlegg
71	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med sentral beliggenhet og fin utsikt mot Eidangerfjorden-Påkostet med etterisolering, kledning og nye vinduer

Prisantydning	**2 700 000,-**
Omkostninger	**68 590,-**
Totalpris	**2 768 590,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

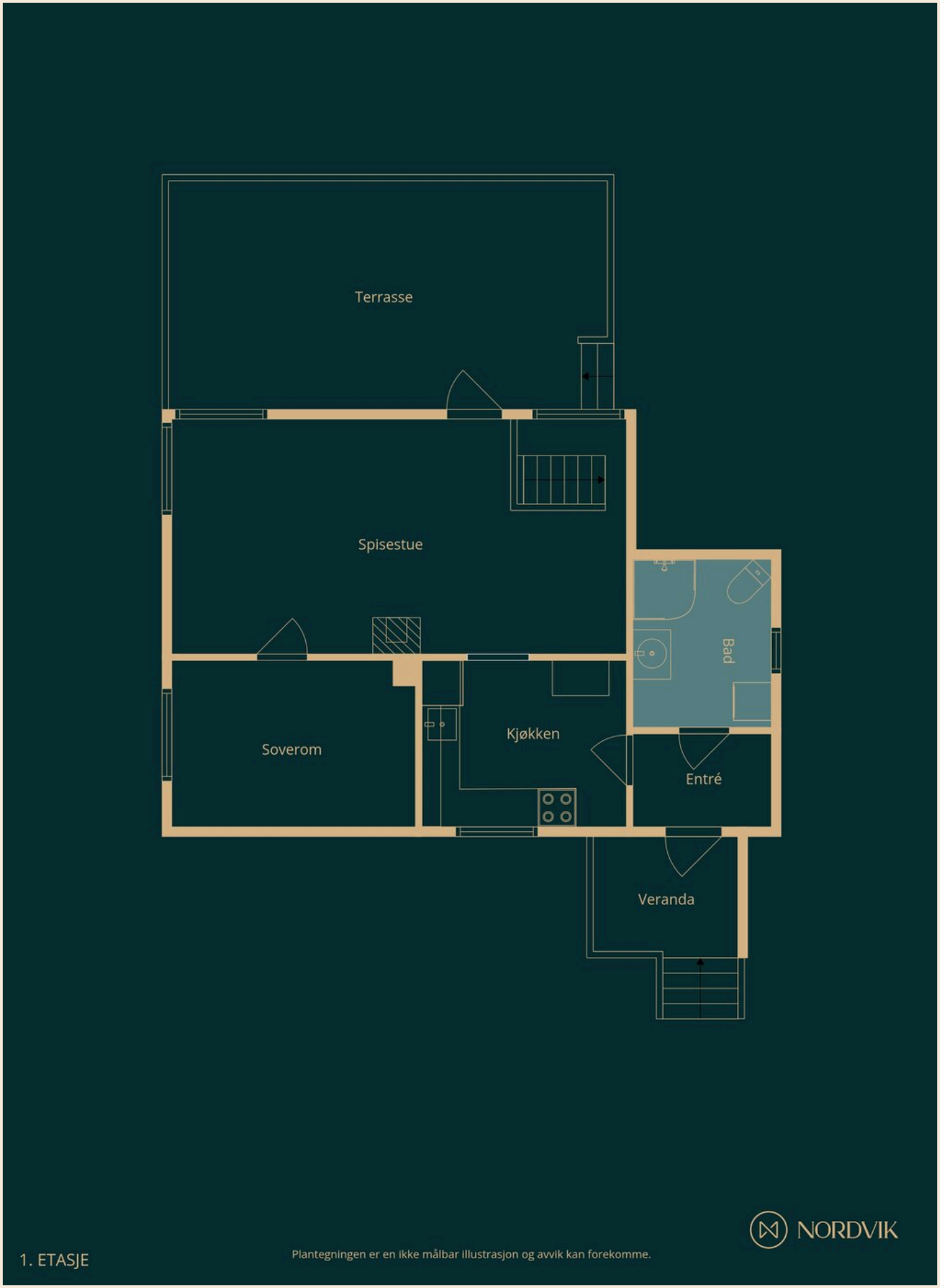
Velkommen til Breviksvegen 76!

Kort fortalt:
Enebolig med sentral beliggenhet og fin utsikt mot Eidangerfjorden
Påkostet med bla. etterisolering, kledning og nye vinduer
Romslig veranda med god gode solforhold og plass til flere sittegrupper
Lys og innbydende stue med peisovn
Praktisk kjellerstue
Gode parkeringsmuligheter
Det er montert elbillader på husveggen
Kort vei til barnehage, skole og idrettsanlegg
Nærhet til sjø og bademuligheter
Flotte uteområder i nærområdet
Gangavstand til dagligvare
Kort vei til kollektivtilbud

Velkommen til visning!

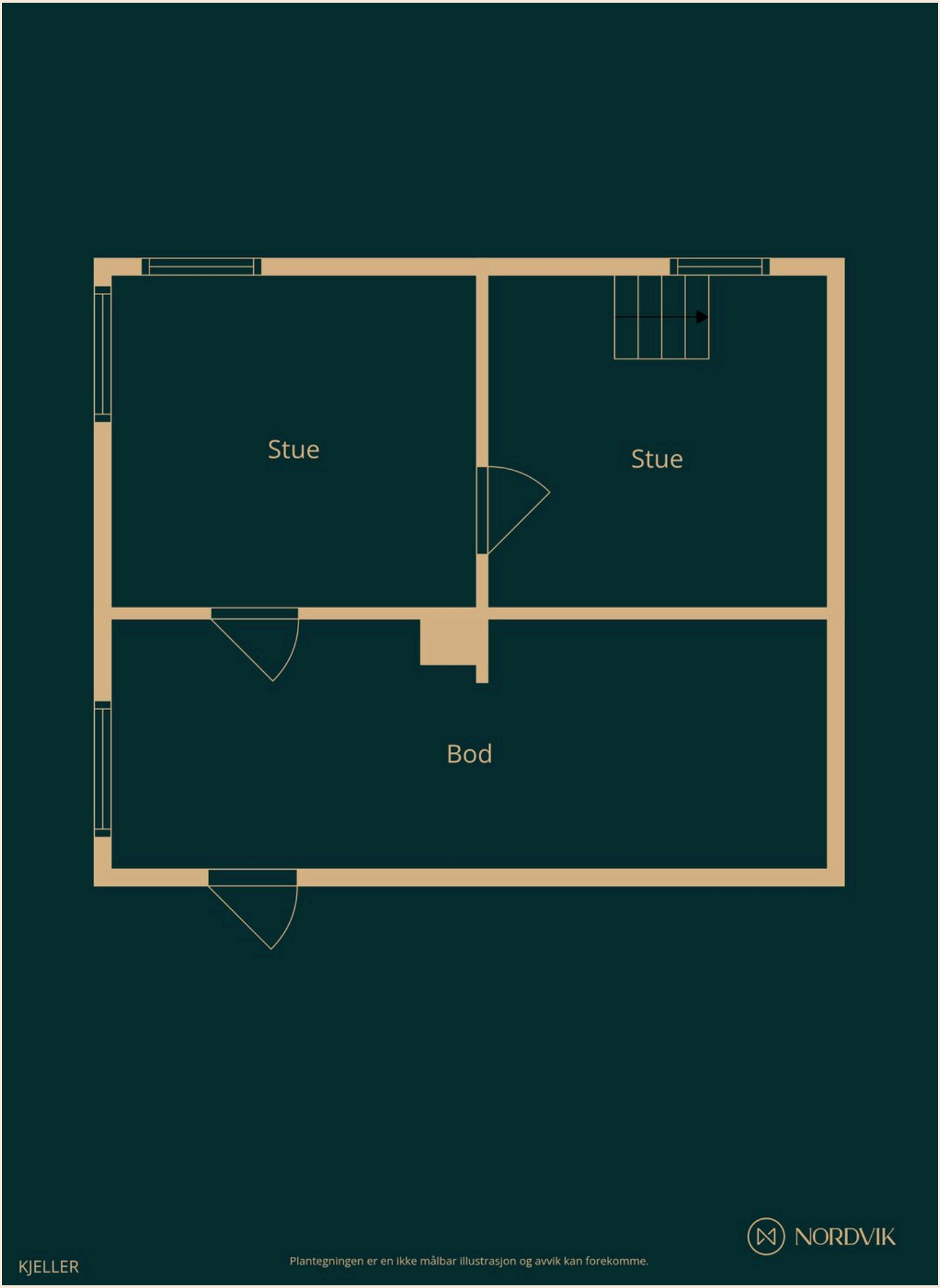
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm





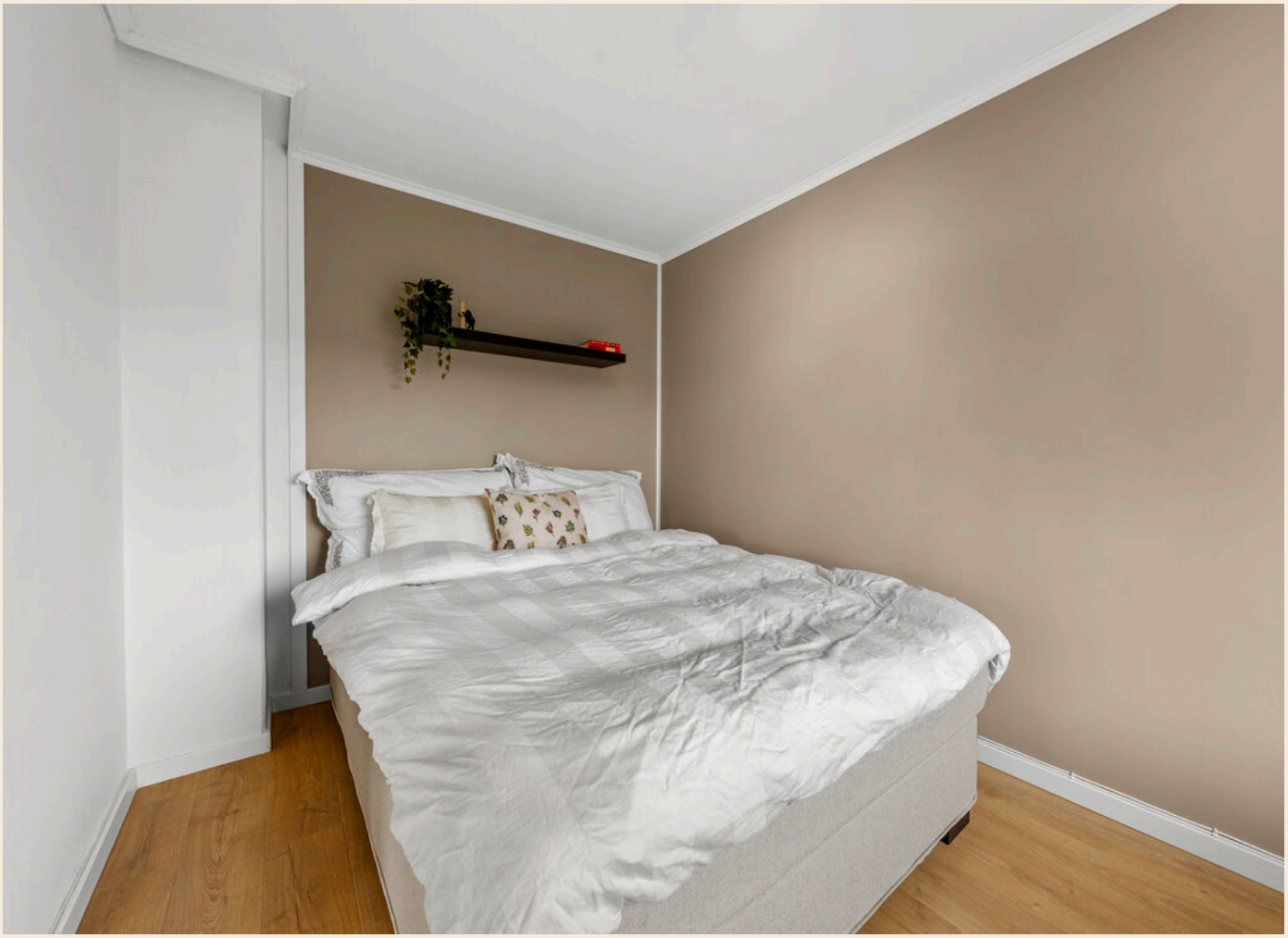







































76



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0285/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Breviksvegen 76, 3943 PORSGRUNN
Gnr 60, bnr 47 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Hanne Birgitte Didriksen Seljeseth
Kristoffer Kjærvik Fredriksen

Kjøpesum og omkostninger
2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
88 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 768 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 788 290,- (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
1939

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 38 kvm. Kjellerstue, soverom og bod.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 32 kvm.

Solforhold
Sol fra tidlig om morgenen til rundt 20-20:30 på kvelden om sommeren. Meget gode solforhold på terrassen

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Kjeller: Kjellerstue, soverom og bod.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra overbygd inngangsparti, trer du inn i en lys entré. Her er det plass til sko og yttertøy. Fra entré har du tilgang til bad og kjøkken.

Stue:
Lys og romslig stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. I stuen er det plass til både sofagruppe og spisegruppe. Det er montert peisovn som sørger for god oppvarming. Fra stuen er det utgang til veranda.

Kjøkken:
Lyst kjøkken med hvite, slette fronter og laminert benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer, samt god benkeplass. Det er avsatt plass til hvitevarer i innredningen.

Bad:
Baderom med flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegger. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Lyst soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Kjeller:
Kjellerstue:
Praktisk kjellerstue med plass til sofagruppe og tilhørende TV-møblement.

Soverom:
Lyst soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Det foreligger inne tegninger av underetasjen og megler har derfor ikke fått kontrollert om bruken av rommene er godkjent.

Parkering
Parkering i gårdsplass med elbillader

Modernisering og påkostninger
- Lektet ut
- Kryssisolert med 15cm glava
- Ny kledning
- Byttet alle vinduer i 1.Etg (minus det på badet) til trelags vinduer
- Byttet alle ytterdører til tykke energidører
- Isolert på kryploftet med 50cm blåseisolasjon
- Revet opp vegg til vegg teppe på to rom -lagt ned Pergo Smart Underlay isolasjon og nytt gulv på disse to rommene
- Installert elbillader
- Fått inngravd fiberbredbånd fra Viken Fiber
- Lagt opp nettverkspunkt på begge soverommene

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: Ny baderomstermostat installert av KLUND Elektro

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: Montering av nye takplater i 2011 av faglært (Olai Brønsten AS). Kledning byttet i 2023-2025 av faglært på fritid. 5 av 6 vinduer i 1.ETG byttet i samme tidsrom. (Baderomsvindu fra 2007 ble ikke byttet). Terrassedør, kjellerdør og ytterdør byttet i samme tidsrom.

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: KL Elektro AS installerte Easee Elbillader med ny sikring og jordfeilbryter i 2024. KLUND Elektro installerte ny baderomstermostat, ny utvendig stikkontakt og utelampe i 2026

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KL Elektro AS installerte Easee Elbillader med ny sikring og jordfeilbryter i 2024

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: Rørlegger'n AS: Tilkobling vedr ny kjøkkenbenk i 2014

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling gjennomført av tidligere eier i 2018. Tidligere eier har ikke lagt ved dokumentasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Noe løs fugemasse mellom gulvfliser.

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)
- Ja. Beskriv: Noe saltutslag på vegg i kjeller

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: Vært observert mus på loftet før kledningsbytte. Ingen mus observert etter kledningsbytte. Observert sølvkre på badet.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Taktekking av stål-/aluminiumplater og undertak av takpapp med ukjent alder. Tettesjiktet er av asfaltpapp over inngangsparti og baderom med ukjent alder. Takrenner og nedløp er av pulverlakkert stål. Taket er valmet fra byggeår, med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling, med luke i vegg
til kneloft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Ifølge opplysninger fra selger er ytterveggens hulrom isolert med 100 mm mineralull, samt 50
mm mineralull (til sammen 150 mm) utenpå dette, i tillegg til ny vindsperre av diffusjonsåpen duk, luftelekter og dobbeltfalset liggende kledning. Arbeidet
er utført i perioden 2023–2025. Vinduene er malte trevinduer og har 3-lags glass. Baderomsvinduet har 2-lags glass. Kjellervinduer med 2-lags glass. Vinduene er funksjonstestet og besiktiget fra utsiden. Det er ytterdør i treverk med innfelt 3-lags glass, elektrisk kodelås. Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker over dragere, som igjen er understøttet av pilarer og forankret mot yttervegg. Gulvet består av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre. Utvendig trapp i støpt betong med rekkverk i smijern fra byggeåret.

Antall TG2 er 13 og gjelder taktekking,

nedløp/beslag/skorstein over tak, takkonstruksjon/loft, vinduer kjeller, utvendige trapper, rom under terreng, krypkjeller, skadedyr/fuktkrevende insekter, innvendige vannledninger, innvendige avløpsrør, ventilasjon, fuktsikring/drenering, utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering, overflater og innredning kjøkken.

Antall TG3 er 1 og gjelder bad.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kamera ved innkjørsel

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peisovn i stue.

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. 13 900 kWh.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 936,-pr. 2026

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

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

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

- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 389,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 590 462,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 361 847,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 2489484

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 859 kvm (Eiertomt)
Tomten er i hovedsak opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og hekk. Gruset gårdsplass.

Adkomst
Følg RV 36 fra Herøya mot Skjelsvik. I enden av veien, ta til høyre og følg veien i ca. 1 km. Ta så avkjøring til venstre inn til huset.
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
Enebolig med sentral beliggenhet på Skjelsvik. Her er det nærhet til bademuligheter på Malken badestrand og Kotøya badestrand, samt båtlivet. Det er kort vei til barnehage, Brattås barneskole og Heistad barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg. Videre er det kort vei til dagligvare og ca. 10 min kjøring til Porsgrunn sentrum med alle etterspurte fasiliteter. Det er godt kollektivtilbud fra Skjelsvik terminal. Nærområdet kan by på gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Brånan - 0.3 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 8.3 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 33 min

Skoler og barnehager
Barnehager
- Spire & Gro Melkeveien barnehage - 0.8 km
- Lundelia barnehage - 1.4 km
- Brattås barnehage - 1.4 km

Skoler
- Brattås skole (1-7 kl.) - 0.6 km
- Heistadskolene avd Barn (1-7 kl.) - 1 km
- Heistadskolene (8-10 kl.) - 1 km
- Porsgrunn videregående skole - 8 km

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

Offentlige forhold

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

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "E18 m/tilliggende områder fra Brånan til Skjelsvik", datert 12.05.1982, og er regulert til kjørevei og offentlig friområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid ved navn
Kommuneplanens arealdel 2024-2036, planlegging er igangsatt.

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

4001/60/47:
25.01.1939 - Dokumentnr: 500091 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelsen sier;
Eier skal holde tomten forsvarlig inngjerdet.

06.02.1981 - Dokumentnr: 1625 - Erklæring/avtale
Oppføring/vedlikehold av støyskjerm/støyvoll
Bestemmelsen sier;
Eier gir Vegvesenet nødvendige rettigheter for oppføring

av anlegg. Vegvesenet har fri rett til adkomst for nødvendig utbedring og vedlikehold av støyskjerm/støyvoll.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Fakturerer maks kr. 10.000,- uavhengig av antall visninger. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 123 390,- 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 1. oktober 2026

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

Megler 2
Sofie Husby, Eiendomsmegler
Tlf. 91249019

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

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

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

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

Breviksvegen 76

Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brattås skole (1-7 kl.) 170 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Heistadskolene avd Barn (1-7 k... 343 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 340 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	10 min 7.3 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	11 min 8 km

Offentlig transport

Brånan Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 8.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

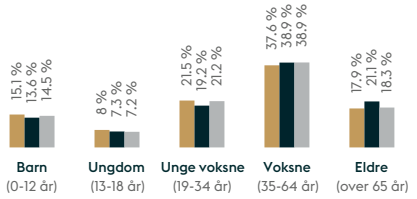
Barnehager

Spire & Gro Melkeveien barneha... 83 barn	10 min 0.8 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 55 barn	16 min 1.4 km
Brattås barnehage (1-5 år) 39 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Spar Skjelsvik	6 min
Rema 1000 Heistad	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvsjø/Brånan/Valen	935	407
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Brattås skole	6 min
Løvsjø ballplass	8 min
MOVA Skjelsvik	7 min
Heistad Fysioterapi & Trening	12 min

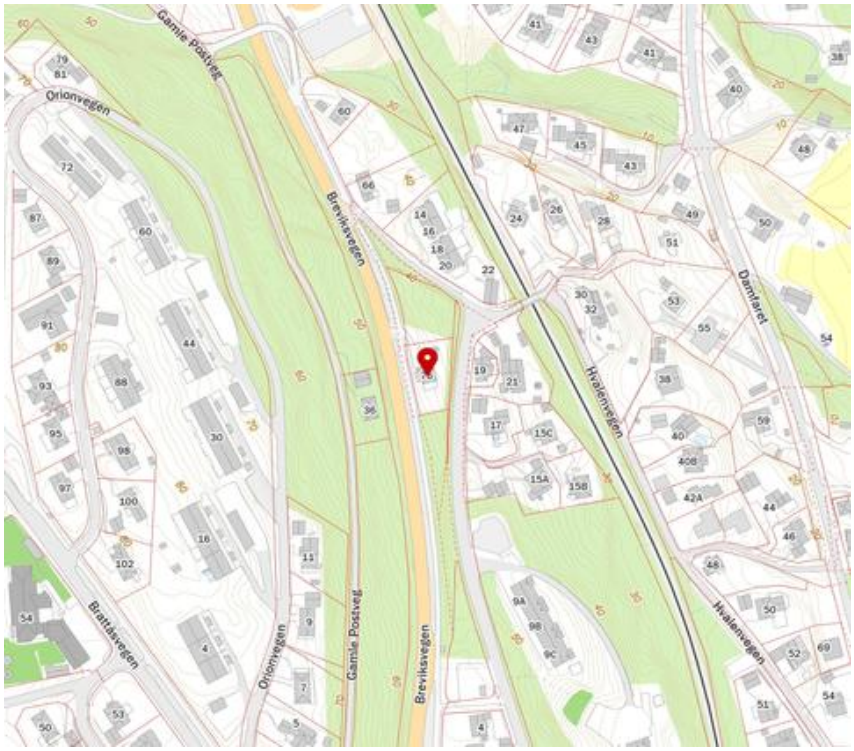
«Stille og rolig. Sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffer Kjærvik Fredriksen	9578-5992-4-3210517	2026-09-15 17:11:31
Hanne B D Seljeseth	9578-5999-4-4039858	2026-09-15 17:16:27

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
15. sep. 2026

Oppdragsnummer
24-0285/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Breviksvegen 76, 3943 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Hanne Birgitte Didriksen Seljeseth, Kristoffer Kjærvik Fredriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2022

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: 2489484
Forsikret i: If 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: Ny baderomstermostat installert av KLUND Elektro

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

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

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: Montering av nye takplater i 2011 av faglært (Olai Brønsten AS). Kledning byttet i 2023-2025 av faglært på fritid. 5 av 6 vinduer i 1.ETG byttet i samme tidsrom. (Baderomsvindu fra 2007 ble ikke byttet) Terrassedør, kjellerdør og ytterdør byttet i samme tidsrom.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KL Elektro AS installerte Easee Elbillader med ny sikring og jordfeilbryter i 2024. KLUND Elektro installerte ny baderomstermostat, ny utvendig stikkontakt og utelampe i 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KL Elektro AS installerte Easee Elbillader med ny sikring og jordfeilbryter i 2024

---

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: Rørlegger'n AS: Tilkobling vedr ny kjøkkenbenk i 2014

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling gjennomført av tidligere eier i 2018. Tidligere eier har ikke lagt ved dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe løs fugemasse mellom gulvfliser.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe saltutslag på vegg i kjeller

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vært observert mus på loftet før kledningsbytte. Ingen mus observert etter kledningsbytte. Observert sølvkre på badet.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra tidligere salg utført av Telemark Takst og Byggvurdering AS i 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0285/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hanne B D Seljeseth	**2026-09-15**	**Kristoffer Kjærvik Fredriksen**	**2026-09-15**

Identifikasjon

Hanne B D Seljeseth

Identifikasjon

Kristoffer Kjærvik Fredriksen

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Breviksvegen 76 , 3943 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 60, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1244 **Eiendomsverdi ref nr:** DG2193

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Kurt Thingstad

HONESTA TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Mindre enebolig over to etasjer, med loft som er tilgjengelig via nedfellbar luke og stige, fra stue. Loftet er best egnet for lagring. Boligen er oppgradert med utvendig etterisolering samt nyere vinduer og dører.

Badet må påregnes oppgradert. For øvrig må det forventes vedlikehold og oppgradering av enkelte konstruksjonsdeler som følge av alder og normal slitasje.

Se nærmere beskrivelse under «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025+AC og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Vedovn med glass montert i stue, som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av stål-/aluminiumplater og undertak av takpapp med ukjent alder. Tettesjiktet er av asfaltpapp over inngangsparti og baderom med ukjent alder.
Takrenner og nedløp er av pulverlakkert stål.
Taket er valmet fra byggeår, med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling, med luke i vegg til kneloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning. Kledning og etterisolering med 50 mm mineralull samt ny vindsperre av diffusjonsåpen duk.
Vinduene er malte trevinduer og har 3-lags glass. Baderomsvinduet har 2-lags glass.
Kjellervinduer med 2-lags glass. Vinduene er funksjonstestet og besiktiget fra utsiden.
Det er ytterdør i treverk med innfelt 3-lags glass, elektrisk kodelås.
Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker over dragere, som igjen er understøttet av pilarer og forankret mot yttervegg.
Gulvet består av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendig trapp i støpt betong med rekkverk i smijern fra byggeåret.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i 1. etasje har i hovedsak parkett, med fliser på badet.
I underetasjen er gulvene hovedsakelig belagt med laminat, mens bodrom har synlig betonggulv.
Veggene i kjelleren er kledd med malt trepanel, og himlingen har malt panel.
I 1. etasje er veggene kledd med panelplater av MDF, og på soverommene er det malte plater. Himlingene har panelplater av MDF.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Hulrommet i bjelkelaget er ukjent isolert.
Det er en mursteinspipe med nytt røykrør av stål, vedovn med glass og sotluke i kjeller.
Rom under terreng: Gulvet består av laminat og betong. Veggene er innvendig utforet på deler av grunnmuren med malt panel. Det er lokalisert Platon (grunnmursplast) mot grunnmuren, isolert med 50 mm mineralull ved prøvested. Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng, med 73 mm hullbor.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv ved bad og inngangsparti.
Det er malt enkel tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble rehabilitert var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Våtrommet har våtromsplater på veggene og malt MDF-panel i himlingen.
- Våtrommet har flislagt gulv (30x60 cm), med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er tilnærmelsesvis målt til 0 mm fra dør til sluk.
- Det mangler skjult vanntett sjikt eller dette er ukjent. Synlig vanntett sjikt er baderomspanel (handelsvare siden ca. 1980), og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen, er 0 mm.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) ventil i yttervegg og hull i svill under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte panelplater på vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Frittstående komfyr, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Komfyrvakt er montert over platetoppen.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenken.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Waterguard er etablert og stenger automatisk vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør, observert i underetasjen og ved inspeksjonsluke til krypkjeller.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Klaffeventil er registrert på bad, kjøkken og soverom.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bod underetasjen.
VVB er plassert på støpt gulv, det er sluk i rommet.
230V sikringsskap plassert i gang, sikringsskapet er av nyere dato og er med automatsikringer.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen er av fjell og lokale grusmasser.
Det er drenerende masser og fjell stedvis høyt i terrenget, med knuste steinmasser.
Boligen er oppført på sparsteinsmur av betong. Basert på omkringliggende forhold er det mest sannsynlig at grunnmuren er fundamentert på fast fjell.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), med ukjent årstall. Tilknytningen er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av rustfrie rør og er fra ukjent årstall. Tilknytningen er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

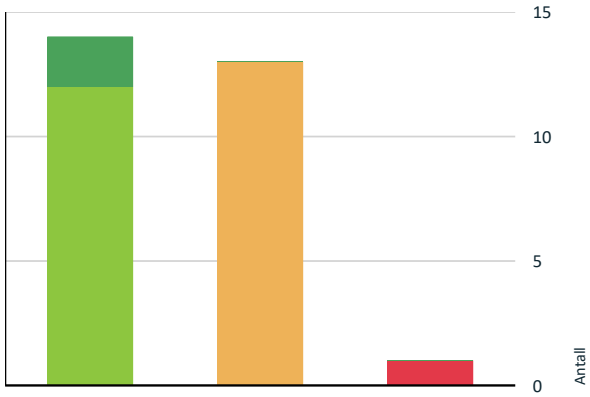
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er omsøkt før 01.01.1998. For tiltak som er søkt om før denne datoen, utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det foreligger heller ikke bygningstegninger fra kommunens arkiv som grunnlag for å kontrollere om leilighetens nåværende rominndeling og bruk er i samsvar med tidligere godkjent bruk.

Det er derfor ikke foretatt kontroll av lovligheten av leilighetens bruksområder opp mot godkjente bygningstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

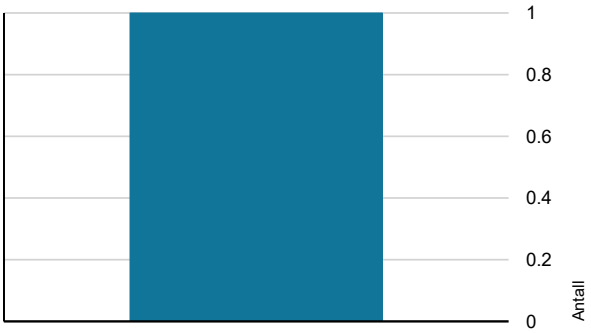
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Reguleringsmessige forhold er ikke fysisk kontrollert, men basert på tilgjengelig offentlig dokumentasjon. Tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstingeniør, men er hentet fra kommunens kartbase, Matrikkelen/Kartverket og øvrige offentlige kilder.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Overskyet oppholdsvær, pluss 18 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist feil ved membranen ved overgang mellom gulv og vegg, samt ved overflater, flisfuger og fall til sluk med gjennomføring i gulv.
Disse feilene kan påvirke hele rommets tettesjikt og medføre økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertaket består av sveiset papp, og tettesjiktet har ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder, noe som medfører usikkerhet om tilstand og levetid.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Nedløpene er observert med noe deformering i falsingen, noe som ofte skyldes frostpåvirkning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ikke etablert luftespalte mellom mineralull og undertak av rupanel, og det foreligger ikke dokumentasjon på tilstrekkelig lufting over tak (mellom undertak og taktekking). Dette kan medføre isdannelser på taket, særlig ved takfot i enkelte tilfeller.

Utvendig > Vinduer kjeller Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendig trapp mangler håndløper mot vegg, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.
Utvendig trapp: Åpningene i rekkverket på den utvendige trappen er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i nedre deler av betongveggen ved overgangen til gulvet, samt noe saltutslag.
Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 14,1 %, noe som indikerer at forholdene ligger like under øvre grense for innforede vegger, med fare for utvikling av nevnte skader.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Ved bruk av fuktmåler ble det målt en vektprosent av fukt i organiske materialer. Målt verdi var 16,7 % på befaringsdagen, målt i organisk materiale på et tilfeldig sted fra inspeksjonsluken. For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør fuktinnholdet være lavere enn 15 % vektprosent for å forhindre soppangrep, skadedyr og forråtnelse. Den målte verdien var noe over dette, og det kan ikke utelukkes høyere vektprosent i trefibrene andre steder. Dette kan medføre nevnte skader.
Det er registrert avvik i stubbeloftet, noe som kan medføre fri tilgang for mus inn i konstruksjonen.

Tilkomstluken bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tilgang for inspeksjon og vedlikehold.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Eier opplyser at det tidligere har vært registrert skadedyr (mus) på loftet. Etter utvendig omkledning av boligen er det ikke registrert aktivitet.
Eier opplyser at det er observert fuktkrevende insekter (sølvkre) på badet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Åpne vannrør i underetasjen er ikke isolert. Dette kan medføre kondens ved langvarig og omfattende bruk av vann. Ved lave temperaturer er det økt risiko for frostskader på vannrørene.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsrørene i krypkjelleren er fritt eksponert og bør isoleres for å redusere risiko for frostskader og kondensdannelse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet, er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det registreres stedvis saltutslag i åpen grunnmur innvendig, samt enkelte forekomster av svarte skjolder nederst på vegg mot gulv.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av rustfrie rør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Utvendig trapp: Åpningene i rekkverket på den utvendige trappen er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Gå til side

Det foreligger opplysninger om at det er utført radonmålinger, men dokumentasjon og måleresultat er ikke fremlagt, og resultatet er derfor ukjent.
Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig trapp: Åpningene i rekkverket på den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Innvendig trapp: Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av stål-/aluminiumplater fra 2011 og undertak av asfaltpapp med ukjent alder. Tettesjiktet er av asfaltpapp over inngangsparti og baderom med ukjent alder. Besiktiget fra taket.
Montering av nye takplater i 2011 av faglært (Olai Brønsten AS) ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Undertaket består av sveiset papp, og tettesjiktet har ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder, noe som medfører usikkerhet om tilstand og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på alder og utførelse av undertak og tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent alder er økt risiko for skjulte skader, redusert levetid og lekkasjer, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuell slitasje eller behov for vedlikehold.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av pulverlakkert stål.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Nedløpene er observert med noe deformering i falsingen, noe som ofte skyldes frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Deformerte nedløp bør utbedres eller skiftes ut ved forverring, for å sikre god vannavledning og hindre lekkasjer mot fasade og grunnmur.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader og fuktbelastning på byggets konstruksjoner.
Tidspunkt for utbedring må vurderes fortløpende.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet fra byggeår, med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling, med luke i vegg til kneloft uten tilgang, da kneloft er etterisolert med ca. 400 mm trefiberisolasjon eller tilsvarende. Selve loftet har panel på knevegger og himling. Dette arbeidet fremstår som egeninnsats utført av tidligere eier. Takkonstruksjonen er isolert med 100 mm mineralull, uten bruk av diffusjonsplast og luftespalte mot undertak.
Det er etablert luftespalter ved takfot (overgang tak/yttervegg) ute på kneloftene før etterisolering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert luftespalte mellom mineralull og undertak av rupanel, og det foreligger ikke dokumentasjon på tilstrekkelig lufting over tak (mellom undertak og taktekking). Dette kan medføre isdannelser på taket, særlig ved takfot i enkelte tilfeller.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av hele takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og isdannelser, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
Det anbefales å etablere luftespalte mellom isolasjon og undertak mellom Knevegg og Innvendig møne.





Lufting, etterisolering, himling og vegger på kaldtloft har mangler.



Etterisolert kneloft.



Kneloft før etterisolering, luftespalte er etablert mot takraft.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Ifølge opplysninger fra selger er ytterveggens hulrom isolert med 100 mm mineralull, samt 50 mm mineralull (til sammen 150 mm) utenpå dette, i tillegg til ny vindsperre av diffusjonsåpen duk, luftelekter og dobbeltfalset liggende kledning. Arbeidet er utført i perioden 2023–2025.

Utvendig kledning er besiktiget fra bakkenivå samt fra terrasse. Det er utført tilfeldige stikkprøver med skrutrekker for å avdekke eventuelle fuktrelaterte avvik.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring







Muse sperre av stål bak kledning i luftet konstruksjon

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass. Vinduene er satt inn i perioden 2023 til 2025, av faglært person på fritiden. Baderomsvinduet har 2-lags glass og er fra 2007.
Et tilfeldig vindu er funksjonstestet, og besiktigelse er utført både innvendig og utvendig.

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





3- lags glass

TG 2 Vinduer kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjellervinduer med 2-lags glass. Vinduene er funksjonstestet og besiktiget fra utsiden. Det er utført tilfeldige stikkprøver med skrutrekker, for å avdekke eventuelle avvik.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold av vinduene. Utskiftning bør vurderes for enkelte vinduer, særlig de mest værutsatte og vinduer med begynnende skader.

Slitte karmer, sprekker i trevirket og svekkede pakninger kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og større risiko for fuktinntrengning, som over tid kan føre til råteskader og behov for mer omfattende reparasjoner.

- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker gjenværende levetid. Med økende alder svekkes pakninger og tetninger, og risikoen for punktering og kondens mellom glassene øker.

Utskifting av enkelte vinduer kan derfor bli aktuelt på relativt kort sikt, særlig for de mest vær- og solutsatte vinduene. Dette bør vurderes for å unngå redusert isolasjonsevne, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.





TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk med innfelt 3-lags glass, elektrisk kodelås. Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

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

Tilstandsrapport





3-lags isolerglass



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker over dragere, som igjen er understøttet av pilarer og forankret mot yttervegg. Gulvet består av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre.





Pilarer mot grunn, støtter oppunder drager, som er opplegg for bjelkelag.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i støpt betong med rekkverk i smijern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Utvendig trapp mangler håndløper mot vegg, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

• Utvendig trapp: Åpningene i rekkverket på den utvendige trappen er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

• Utvendig trapp: Det bør monteres håndløper mot vegg for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende håndløper kan føre til alvorlige personskader ved fall.

• Utvendig trapp: Det anbefales at åpningene i rekkverket reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, spesielt med tanke på barn. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for fallulykker og personskader.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje har i hovedsak parkett, med fliser på badet.
I underetasjen er gulvene hovedsakelig belagt med laminat, mens bodrom har synlig betonggulv.

Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.

Laminatgulvet i trapperommet i underetasjen fremstår med en utførelse som ikke anses som fagmessig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene i kjelleren er kledd med malt trepanel, og himlingen har malt panel.

I 1. etasje er veggene kledd med panelplater av MDF, og på soverommene er det malte plater. Himlingene har panelplater av MDF.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Hulrommet i bjelkelaget er ukjent isolert.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).
Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 11 mm, over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 7 mm, over 2 meter.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det blir opplyst fra eier at tidligere boligeier har utført radonmåling i 2018. Dokumentasjon for dette er ikke lagt frem og måleresultat er derfor ikke kjent (Kilde: egenerklæring).

Vurdering av avvik:
• Det foreligger opplysninger om at det er utført radonmålinger, men dokumentasjon og måleresultat er ikke fremlagt, og resultatet er derfor ukjent.
Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe med nytt røykrør av stål, vedovn med glass og sotluke i kjeller.



Vedovn i stue 1. etasje



Pipe er rehabilitert med stålrør, alder for rehabiliteringen er ukjent

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet består av laminat og betong. Veggene er innvendig utforet på deler av grunnmuren med malt panel. Det er lokalisert Platon (grunnmursplast) mot grunnmuren, isolert med 50 mm mineralull ved prøvested.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng, med 73 mm hullbor.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i nedre deler av betongveggen ved overgangen til gulvet, samt noe saltutslag.

• Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 14,1 %, noe som indikerer at forholdene ligger like under øvre grense for innforede vegger, med fare for utvikling av nevnte skader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig og sørge for god ventilasjon og jevn temperatur i kjelleren for å redusere risikoen for økt fuktighet og utvikling av sopp eller forråtnelse.
Dersom forholdene forverres, bør det vurderes ytterligere tiltak for å hindre fuktskader og skade på konstruksjonen.

• Forholdene bør holdes under observasjon. Kjelleren må ventileres godt med jevn temperatur, for å unngå høy luftfuktighet.

Dersom fuktinnholdet øker, kan det oppstå soppangrep og forråtnelse i trekonstruksjonene, noe som kan medføre omfattende skader og behov for utbedringer.

Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Under inngangsparti og baderom ble det registrert krypkjeller med lav høyde, kun inspeksjonsluke i ringmur for visuell kontroll (luke på ca. 35x35 cm).

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Ved bruk av fuktmåler ble det målt en vektprosent av fukt i organiske materialer. Målt verdi var 16,7 % på befaringsdagen, målt i organisk materiale på et tilfeldig sted fra inspeksjonsluken. For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør fuktinnholdet være lavere enn 15 % vektprosent for å forhindre soppangrep, skadedyr og forråtnelse. Den målte verdien var noe over dette, og det kan ikke utelukkes høyere vektprosent i trefibrene andre steder. Dette kan medføre nevnte skader.

• Det er registrert avvik i stubbeloftet, noe som kan medføre fri tilgang for mus inn i konstruksjonen.

Tilkomstluken bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tilgang for inspeksjon og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere bedre tilgang for inspeksjon av krypkjelleren, samt å gjennomføre grundigere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Fuktverdiene bør reduseres til under 15 % vektprosent i trekonstruksjonene for å forhindre soppangrep, skadedyr og forråtnelse. Tiltak som forbedret ventilasjon, fjerning av organisk materiale og eventuelt legging av plast på grunnen bør vurderes.

Konsekvensen av dagens situasjon er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som over tid kan medføre omfattende skader på bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Bedre tilkomst må etableres, og forholdene må undersøkes nærmere.

• Stubbeloftet må tettes med egnet materiale for å hindre at mus får fri tilgang til konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

Tilkomstluken bør utbedres slik at det blir tilstrekkelig tilgang for inspeksjon og vedlikehold, for å redusere risikoen for skjulte skader og sikre nødvendig oppfølging av krypkjelleren.

Tilstandsrapport





Inspeksjonsluke til krypkjeller



Avløpsrør er ikke tilstrekkelig isolert og det er avvik i stubbeloft som skaper fritt leide for eventuelt skadedyr (mus) inn i bjelkelag og isolasjon.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt enkel tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Innvendig trapp: Åpningene i rekkverket på den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Innvendig trapp: Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Innvendig trapp: Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

• Innvendig trapp: Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene for å ivareta sikkerheten, da for store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Innvendig trapp: For å lukke avviket må det monteres rekkverk i trappen som tilfredsstiller gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

• Innvendig trapp: Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da smale og/eller bratte trapper øker risikoen for fall og personskade.

Tilstandsrapport





Trappen til underetasjen har smale inntrinn og er bratt uten rekkverk etter gjeldene krav.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det har tidligere blitt observert mus på loftet før kledningsbytte. Etter kledningsbytte er det ikke observert mus.
Det er observert sølvkre på badet (Kilde: egenerklæring).

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det tidligere har vært registrert skadedyr (mus) på loftet. Etter utvendig omkledning av boligen er det ikke registrert aktivitet.
- Eier opplyser at det er observert fuktkrevende insekter (sølvkre) på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på eventuell ny aktivitet av skadedyr, samt iverksette tiltak dersom det oppdages tegn til mus.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skade på bygningsdeler og redusert innemiljø.
- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Sølvkre på bad
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten på badet og fjerne årsaken til forekomst av sølvkre, for å unngå videre spredning og potensiell skade på bygningsdeler. Vedvarende fukt og insektsangrep kan føre til økt risiko for sopp, råte og forringelse av inneklimaet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble rehabilitert var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Utførelsen fremstår flere steder ikke fagmessig

- Våtrommet har våtromsplater på veggene og malt MDF-panel i himlingen.
- Våtrommet har flislagt gulv (30x60 cm), med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er tilnærmelsesvis målt til 0 mm fra dør til sluk.
- Det mangler skjult vanntett sjikt eller dette er ukjent. Synlig vanntett sjikt er baderomspanel (handelsvare siden ca. 1980), og det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen, er 0 mm.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) ventil i yttervegg og hull i svill under dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist feil ved membranen ved overgang mellom gulv og vegg, samt ved overflater, flisfuger og fall til sluk med gjennomføring i gulv.
Disse feilene kan påvirke hele rommets tettesjikt og medføre økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og deler av arbeidet kan være utført av ufaglært. Dette medfører økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson for å redusere usikkerhet og sikre at våtrommet oppfyller gjeldende krav.

Overflater vegger og himling
Våtromsplatene fremstår flere steder ikke fagmessig montert. Det er ikke registrert tilfredsstillende oppbrett/tilslutning av membran mot vegger, og trelister er montert ned mot gulvflis, også i våtsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Forholdene gir usikkerhet om veggenes og overgangenes tettefunksjon, dette øker risikoen for fuktinntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Overflater gulv
Det er registrert avvik i fallforholdene slik at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Det er heller ikke registrert tilfredsstillende oppbrett av membran mot vegger og dørterskel eller tilfredsstillende tetting ved gjennomføringer i gulvet.

Det er i tillegg registrert bom under enkelte fliser og sprekker i fuger. Forholdene innebærer økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er registrert mangelfull/uklar utførelse av det vanntette sjiktet ved veggoverganger og rørgjennomføringer. Ved sluket kunne membran/slukmansjett ikke registreres tilfredsstillende klemt under klemringen, og løsningen vurderes derfor som usikker.

Våtromsplatene er eldre enn 10 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på membran, tettesjikt eller øvrig utførelse. Dette gir ytterligere usikkerhet om våtrommets gjenværende tettefunksjon.

Ventilasjon
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør etableres/vurderes, i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

Samlet vurdering – konsekvens og tiltak
Våtrommet har flere vesentlige avvik knyttet til fall, tettesjikt, overganger, gjennomføringer, sluk og overflater. Avvikene påvirker våtrommets forventede tettefunksjon og medfører betydelig risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av det samlede skade- og avviksbildet, må våtrommet påregnes rehabilitert. Det bør etableres nytt, dokumentert vanntett sjikt, korrekte tilslutninger mot sluk og gjennomføringer samt tilfredsstillende fall og overflater. Nødvendig omfang må fastsettes når eksisterende konstruksjoner åpnes.

Inntil våtrommet er rehabilitert, bør det ikke dusjes direkte på gulv og vegger. Ved videre bruk anbefales dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet omfatter oppgradering av tettesjikt på gulv og vegger samt etablering av tilfredsstillende fall på gulvet. Det er lagt til grunn bruk av tilsvarende materialtype og overflater som i dag, utført slik at løsningen tilfredsstiller dagens krav til tetthet og dokumentasjon.

Det er ikke tatt høyde for eventuelle skjulte eller bakenforliggende skader, behov for utskifting eller forsterkning av konstruksjoner eller andre forhold, som først avdekkes ved åpning.

Estimatet er veiledende og kan ikke sammenlignes direkte med et pristilbud fra utførende entreprenør. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte fagforetak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra stue mot dusj.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 9,6%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte panelplater på vegger og himling.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Frittstående komfyr, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Komfyrvakt er montert over platetoppen.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenken.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Waterguard er etablert og stenger automatisk vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Fuktsøk på gulv



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Åpne vannrør i underetasjen er ikke isolert. Dette kan medføre kondens ved langvarig og omfattende bruk av vann. Ved lave temperaturer er det økt risiko for frostskader på vannrørene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på at eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter har usikker fremtidig funksjon, og det er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, spesielt for skjulte rør i vegger og etasjeskillere.
Ved tegn til lekkasje eller fuktskader bør røranlegget vurderes nærmere av fagperson, for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

• Vannrørene bør isoleres for å redusere risikoen for kondens og frostskader.
Manglende isolasjon kan føre til vannlekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen ved lave temperaturer.



Stoppekran montert i kjellerbod



Fritt opplagt kobberør i kjellerbod som ikke er isolert.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør, observert i underetasjen og ved inspeksjonsluke til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrørene i krypkjelleren er fritt eksponert og bør isoleres for å redusere risiko for frostskader og kondensdannelse.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrørene bør isoleres for å redusere risikoen for frostskader og kondensdannelse, som kan føre til lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Avløpsrør med stakemuligheter i underetasje bod.



Krypkjeller, avløpsrør må isoleres



Avløpsrør ligger åpent i krypkjeller

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Klaffeventil er registrert på bad, kjøkken og soverom.
Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Underetasjen samt stue i 1. etasje bør ventileres bedre for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt inneklima.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig luftkvalitet og risiko for muggdannelse.

• Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse, noe som kan gi helsemessige konsekvenser og skade bygningskonstruksjonen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bod underetasjen. VVB er plassert på støpt gulv, det er sluk i rommet men ikke i nærheten av VVB (varmtvannsberederen).

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for total rehabilitering er ukjent. 230V sikringsskap plassert i gang, sikringsskapet er av nyere dato før 2022 og er med automatsikringer. Målernummer: 00103887

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabelføringenes innfestning, 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.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.



Røykvarsler i underetasjen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og lokale grusmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser og fjell stedvis høyt i terrenget, med knuste steinmasser fra 1939.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet, er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det registreres stedvis saltutslag i åpen grunnmur innvendig, samt enkelte forekomster av svarte skjolder nederst på vegg mot gulv.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukstid for dreneringen.

• Det bør vurderes tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring, da saltutslag og svarte skjolder indikerer fukttransport i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og dårligere innemiljø. Forholdene bør holdes under observasjon, og dersom det registreres endringer i form av fukt, kondens på vegg eller gulv, samt raske endringer av overflate, må ytterligere undersøkelser utføres med utarbeidelse av tiltaksplan.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på sparsteinsmur av betong. Fundamentet er en skjult konstruksjonsdel, og det foreligger ingen ytterligere informasjon vedrørende fundamentet. Basert på omkringliggende forhold er det mest sannsynlig at grunnmuren er fundamentert på fast fjell.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Lav forstøtningsmur mot gårdsplass er utført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmur: Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker.
Manglende sikring medfører økt risiko for personskader.



Muren har sprekkdannelser

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terreng mot øst

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), med ukjent årstall. Tilknytningen er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av rustfrie rør og er fra ukjent årstall. Tilknytningen er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av rustfrie rør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da alder medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsavbrudd.

• Avløpsledningene bør kontrolleres jevnlig, og det bør vurderes å gjennomføre en tilstandsvurdering av røranlegget.
Konsekvensen av eldre rør er økt risiko for lekkasjer, tette rør eller andre funksjonssvikt, noe som kan medføre vannskader eller behov for omfattende reparasjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Utvendig trapp: Åpningene i rekkverket på den utvendige trappen er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Det foreligger opplysninger om at det er utført radonmålinger, men dokumentasjon og måleresultat er ikke fremlagt, og resultatet er derfor ukjent. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Innvendig trapp: Åpningene i rekkverket på den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Innvendig trapp: Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Utvendig trapp: Det anbefales at åpningene i rekkverket reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, spesielt med tanke på barn.
Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for fallulykker og personskader.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Innvendig trapp: Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker, særlig for barn.

• Innvendig trapp: Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene for å ivareta sikkerheten, da for store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Innvendig trapp: For å lukke avviket må det monteres rekkverk i trappen som tilfredsstiller gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende rekkverk er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

• Innvendig trapp: Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da smale og/eller bratte trapper øker risikoen for fall og personskade.

• Forstøtningsmur: Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker. Manglende sikring medfører økt risiko for personskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	54			54	32
Underetasje	38			38	
SUM	**92**				**32**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		
Underetasje	Gang m/trapp, bod/lager, soverom		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Loftet har adkomst via luke i stuetak med nedfellbar stige. Deler av loftet er måleverdig etter arealreglene, men arealet er ikke medregnet i BRA-i fordi adkomsten skjer via loftsluke og ikke som en ordinær del av boligens planløsning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er omsøkt før 01.01.1998. For tiltak som er søkt om før denne datoen, utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det foreligger heller ikke bygningstegninger fra kommunens arkiv som grunnlag for å kontrollere om leilighetens nåværende rominndeling og bruk er i samsvar med tidligere godkjent bruk.

Det er derfor ikke foretatt kontroll av lovligheten av leilighetens bruksområder opp mot godkjente bygningstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet utvendig kledning og etterisolert utvendig samt ny vindsperre i perioden 2023 til 2025. Utført ved buk av egeninnsats med bistand av faglært. Dokumentasjon ikke fremlagt (kilde: egenerklæring).

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det foreligger ingen bruksendring av rom i underetasjen. Dette er ikke kontrollerbart utover tidligere planskisser fra tidligere salg. Det mangler tegninger av boligen. Forholdene er derfor ikke videre vurdert.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Hanne Birgitte Didriksen Seljeseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	60	47		0	858.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breviksvegen 76

Hjemmelshaver
Seljeseth Hanne Birgitte Didriksen, Fredriksen Kristoffer Kjærvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Breviksvegen i et etablert boligområde på Heistad/Hvalen i Porsgrunn kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende boligbebyggelse og har kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtransport. Det er gode veiforbindelser mot Porsgrunn sentrum, Brevik og E18.

Adkomstvei

Følg Breviksvegen forbi Circle K på venstre side og fortsett opp bakken, deretter kommer en direkte avkjørsel til venstre.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Øvrige utearealer består hovedsakelig av gressplen, med hekk langs deler av tomtegrensen, samt stor terrasse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2489484			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	13.10.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	01.10.2026	Oppgradert tekst

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

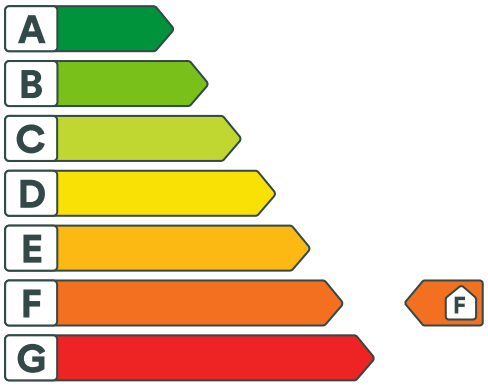
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Breviksvegen 76, 3943 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345428**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164031225**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **47**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **329,70**

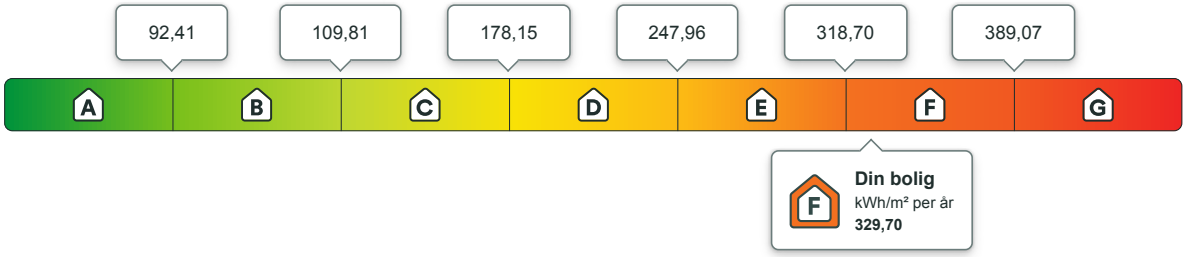
Breviksvegen 76, 3943 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 906,24	**350,98**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Breviksvegen 76, 3943 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Breviksvegen 76, 3943 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

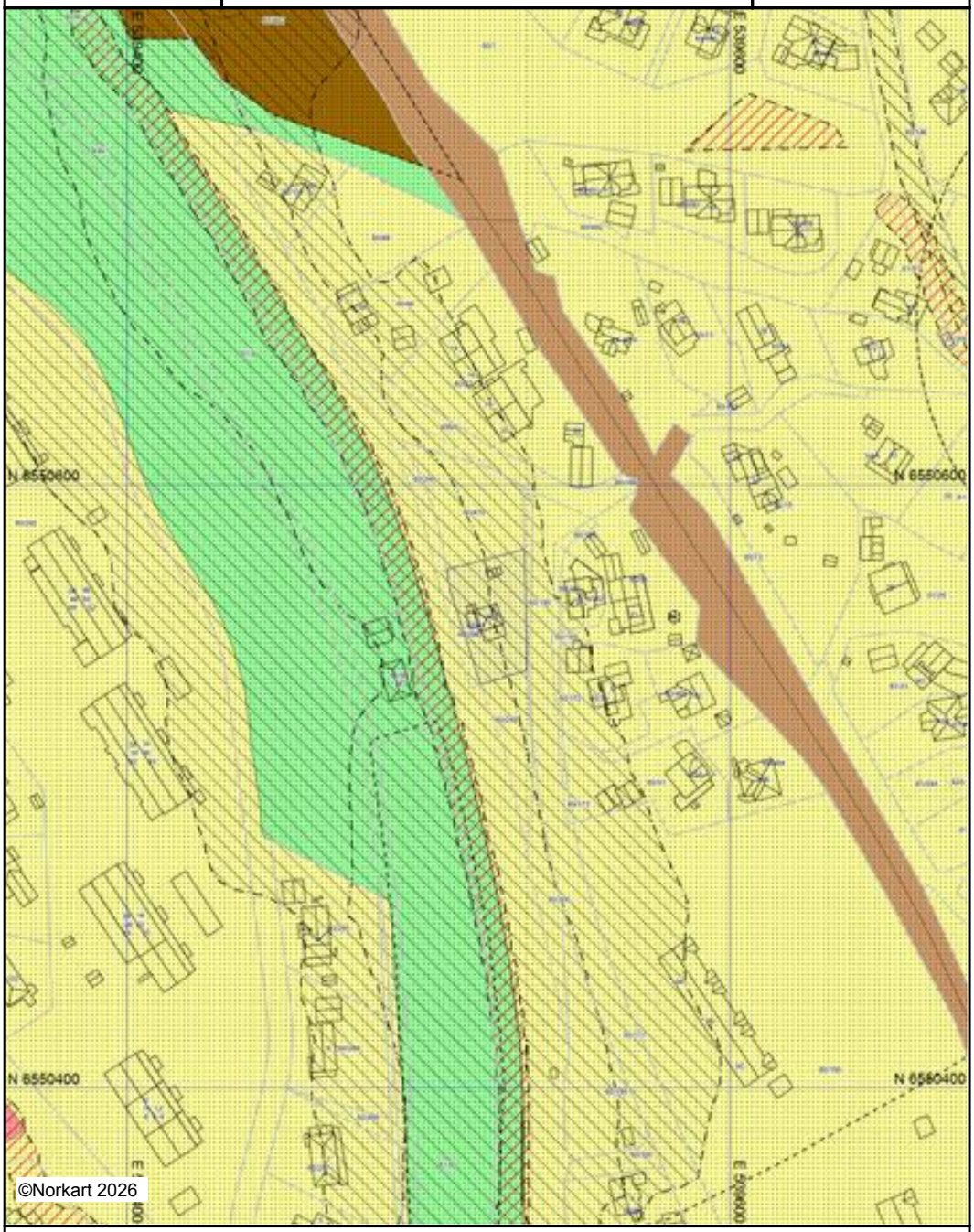
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 60/47
Adresse: Breviksvegen 76
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 60/47
Adresse: Breviksvegen 76
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Garasjeanlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Breviksvegen 76, 3943 PORSGRUNN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 859 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 859 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 443 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_80 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

	Delareal	415 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_3
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	859 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	500mRundtLokalsenter
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	726	
Navn	E18 m/tilliggende områder fra Brånan til Skjelsvik	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.05.1982	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/1480/726_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	7 m^2
	Formål	Kjørevei
	Feltnavn	-
	Delareal	852 m^2
	Formål	Offentlig friområde
	Feltnavn	-


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/60/47/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2026
Hvalenvegen
Breviksvegen
Gamle Postveg
Orionvegen
60/68
66
60/66
14
16
60/27
18
20
60/248
406/6
406/1
61/9
22
60/166
60/470
60/195
60/168
60/167
60/52
19
60/55
21
60/47
76
503/55
60/299
60/50
36
60/169
17
60/36
60/465
15C
60/249
60/172
60/51
15A
60/468
15B
60/173
60/292
60/285
11
60/300
60/195
60/171
60/492
60/14
28
26
24
60/4
60/13
60/133
30
32
60/73
60/15
601/2
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

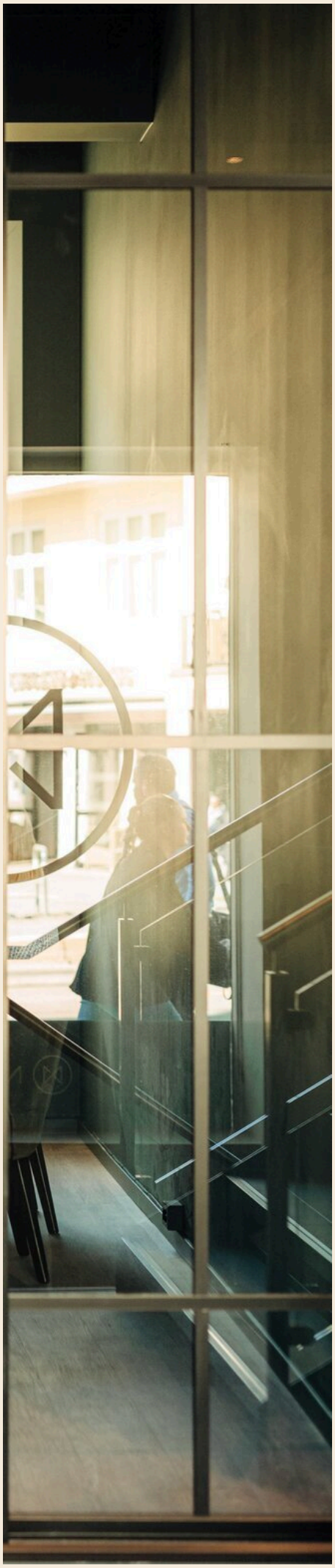


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

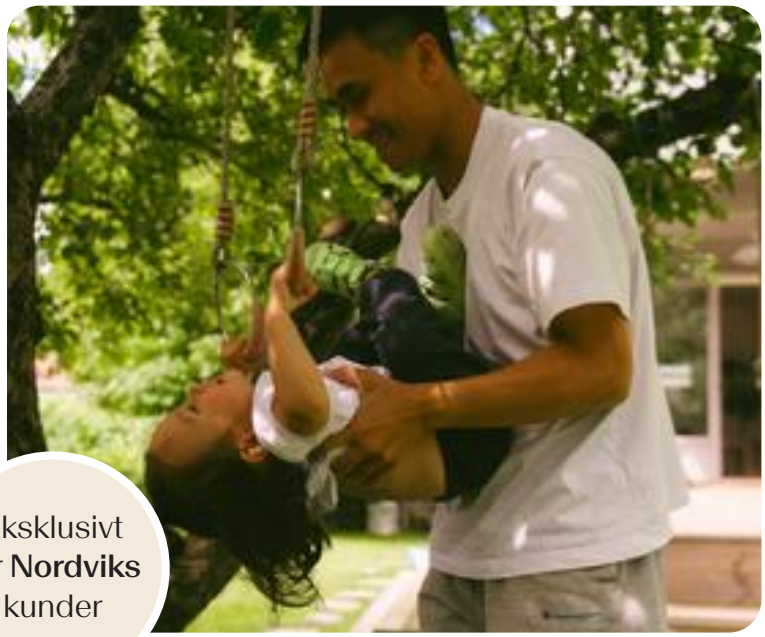


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0285/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Breviksvegen 76 3943 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 60, bnr 47 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

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



Sofie Husby

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

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