NORDVIK

Kløvervegen 10B

3 soverom | 159 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Kløvervegen 10B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
26	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Egenerklæringsskjema
42	Vedlegg
73	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.09.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og innholdsrikt rekkehus over tre etasjer med attraktiv og barnevennlig beliggenhet - 3(4)sov -Solrik terrasse!

Prisantydning	**2 600 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 014 400,-**
Fellesgjeld	**413 310,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 500,-**
BRA-i	**159 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Kløvervegen 10B!

Velkommen til et rekkehus over tre etasjer på Stridsklev i Porsgrunn. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boområde med kort avstand til blant annet barnehage, skoler, dagligvare, flotte turmuligheter, legesenter, apotek etc...

Kort fortalt:
Lys stue med god møbleringsfrihet, samt utgang til solrik terrasse
Peisovn i stue
Pent kjøkken med frittstående hvitevarer
3 soverom, med mulighet for 4
Helfliset baderom med varmekabler i gulv
Separat vaskerom
Populært og barnevennlig boområde
Gode solforhold
Flott terrasse med utgang fra stuen
Bra med lagringsplass ute som inne
Kjellerstue (ikke godkjent til varig opphold)

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 53 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK










































OSO
HOTWATER
Miele














10









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
24-0281/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Kløvervegen 10B, 3929 PORSGRUNN
Gnr 54, bnr 203 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 205 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 204 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune
Andelsnr 1551 i Stridsklev Borettslag, org.nr. 948833093

Selgere
Sølvi Abrahamsen
Odd Øyvind Hagen

Kjøpesum og omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)
413 310,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 013 310,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 014 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 029 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 159 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 163 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 48 kvm. Kjellerstue (Ikke godkjent til varig opphold) vaskerom, toalettrom og boder.
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue og kjøkken.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig sportsbod.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 38 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Trappegang, bad, walk-in closet og tre soverom.
Total BRA: 62 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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

Solforhold
Sol fra kl. 11-12 på terrassen om sommeren

Innhold
BRA: 163 kvm

BRA-i: 159 kvm
BRA-e: 4 kvm
TBA: 38 kvm

1. etg:
BRA-i: 49 kvm: Entré, stue og kjøkken.

2. etg:
BRA-i: 62 kvm: Trappegang, bad, walk-in closet og tre soverom.

Kjeller:
BRA-i: 48 kvm: Kjellerstue (Ikke godkjent til varig opphold) vaskerom, toalettrom og boder.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 23.09.2026 av Ronny Nelson i Honesta Takst AS.

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

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys entré. Velkommen inn! Entréen har god plass til å sette fra seg sko og yttertøy. Fra entréen har du videre tilgang til gang som igjen leder videre til kjøkken, stue og trapp.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til både sofagruppe og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse. Det er peisovn som sørger for god oppvarming.

Kjøkken:
Romslig kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er godt tilpasset rommet og har godt med skap- og benkeplass. Integrert stekeovn og platetopp. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er plass til et mindre spisebord på kjøkkenet.

2. etasje:
Bad:
Helfliset baderom med varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant over skap- og skuffeinnredning, speil med overliggende belysning, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Soverom:
Det er totalt tre soverom i boligens 2. etasje. Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og annet mindre soveromsmøblement. Fra hovedsoverommet er det inngang til walk-in closet. Soverom 2 og 3 er også av fin størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det er mulig med fire soverom i etasjen, med oppdeling av det største rommet.

Kjeller:
Kjellerstue:
Romslig kjellerstue med god plass til møblement. Her er det god plass til å innrede med sofagruppe, hjemmekontorløsning eller annet møblement. Det er åpen peis i dette rommet. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Vaskerom:
Rommet er av god størrelse og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, varmtvannsbereder, stoppekran og naturlig avtrekk. Malte betongoverflater. Eget toalett rom. Ellers god lagring i etasjen

Parkering
Parkering på oppstillingsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ingen bemerkninger i egenerklæringsskjemaet.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Bygningen er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i bindingsverk fra byggeår, senere etterisolert, etasjeskillere av Siporex-plank og saltak med fall til to sider, tekket med asfaltbasert takbelegg.

Antall TG0 er 2 stk
Antall TG1 er 11 stk
Antall TG2 er 16 stk - Taktekking, yttervegger/veggkonstruksjon, vinduer kjeller, ytterdører, pipe/skorstein/ildsteder inne i boligen, rom under terreng, innvendige vannledninger, innvendige avløpsrør, fuktsikring/drenering, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering, vegger og himling bad, gulv bad, vanntett sjikt/membran/sluk bad.
Antall TG3 er 2 stk - Varmtvannsbereder og avtrekk toalettrom
Antall TGIU er 1 stk

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin, komfyr

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:

- Kjøleskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i spisestue

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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. 20 000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag på fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV og internett, brøyting, klipping av gress på fellesområdet, samt tv og internett.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kr. 6 795 Felleskostnader drift
Kr. 1 705 RenterFelleskostnader etter avdragsfri periode:
Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjøre ca. kr 623,00 per måned for denne boligen.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er i de månedlige felleskostnadene

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 744 395,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 977 578,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Telenor er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Viktige saker styret har behandlet:
- Som nevnt tidligere har året blitt preget av mye dreneringsarbeid og arbeid med å fjerne fremmedvann som har blitt oppdaget inn i kommunalt kloakknett. Det har også blit noe etterarbeid ifm nye vinduer og dører.
- Andre viktige saker er forhandlinger med bank og forsikring for å for reduserte kostnader.

Saker under arbeid og planlegging:
- Arbeidet i 2026 blir i all hovedsak viet til å gjennomføre de påleggene vi har fått fra Porsgrunn kommune. Det er da å få fjernet fremmedvann som er påvist fra Blåklokkevegen 3 og 6, samt Kløvervegen 4, 5 og 6

- Det blir også jobbet med arkivsytemet til borettslaget i 2026
- Det arbeides med å få satt opp et eget regnskap for garasjene slik at vi har en bedre oversikt over inntekter og utgifter for dette området

Forretningsfører
GBBL Grenland Boligbyggelag (tidl sbbl)

Forkjøpsrett
Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett.
Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert.
Borettslagets medlemmer har en frist på 7 dager etter at GBBL har utlyst boligen på sine hjemmesider, til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, innebærer dette at forkjøpsrettsberettiget trer inn i avtalen som allerede foreligger mellom selger og den som har fått sitt bud akseptert. Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra GBBL på kr. 8 406,-. Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i boligbyggelaget

Forretningsfører er: GBBL
Styreleder er: Tarjei Nygaard, tlf: 469 67 272

Styreleder informerer om at det ikke er noen store påkostninger som vil øke fellesgjeld/felleskostnad i nærmeste framtid.

Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra GBBL på kr. 8 406,-. Kontakt megler for mer.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 413 310,-pr. 14.09.2026
Rentekostnader: Kr 1 705,-

Lånenummer: 94947063787, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 14.09.2026: 36 346 161
Andel av saldo: 401 119
Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2028 (siste termin 30.12.2053)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2028 utgjøre ca kr 623,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 94947080363, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 14.09.2026: 1 104 658
Andel av saldo: 12 191
Første termin: 30.03.2026Neste avdrag: 30.03.2600 (siste termin 30.12.2035)

Det er ikke IN-ordning

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 60 808,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.

Borettshaveren skal holde eget hageareal i orden. Felles hageareal skal borettshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i Brl.

Gjerder/hekker og lignende skal følge de reglene som kommunen har besluttet

Brukere av lekeplassen skal sørge for at det er god orden og at søppel kastes i søppeldunker. Dersom feil på lekeapparater oppdages, må det meldes i fra om til styret.

Bruk av lekeplasser etter kl. 2200 må ikke medføre støy som forstyrrer naboer

Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra

Styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

Dyrehold
Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88895240

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 41 177 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Frednesbruen/Powerhouse kjører du mot Herøya, men tar 2. avkjørsel ut på Øyekastvegen. Sving deretter høyre etter 600 meter inn på Deichmansgate. Her vil du følge mot Stridsklev Ring i ca. 1 km før du tar til til venstre inn på privat veg som har en stor parkeringsplass og flere garasjer. Fra parkeringen er det skiltet til boligen som er merket med "til salgs" skilt fra Nordvik.

Leiligheten er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et hyggelig og rolig boligområde på Stridsklev, med gode solforhold på terrassen. Det er kun et par minutter gange til Kiwi Stridsklev og Rema 1000 Stridsklev. Ikke langt fra leiligheten kan du kjøre ned til Skjelsvik hvor det er Spar og bensinstasjon. På området ligger også kollektivterminalen, som er et knutepunkt for lokal- og regionalruter med buss. Gangavstand til Stridsklev skole som er for barn fra 1-7 klasse, og det er flere barnehager i området, blant annet Lyngveien, Flåtten og Spise & Gro skogtoppen. Ungdomsskole på Tveten og Stridsklev. Ikke langt far leiligheten ligger Uræddløypa, en lyssatt rundløype på i overkant av 7 kilometer. Fine ski- og akemuligheter på Flåttenjordet 15 min gange fra leiligheten , her er det oppkjørte skiløyper så snart snøen tillater det. Samme gjelder i Uræddløypa.

Flere aktivitetstilbud som blant annet Stridsklev IL kan tilby gjennom blant annet fotball, håndball, svømmehall etc. Inn til Porsgrunn sentrum har du treningssenter som SPREK og sats, mens du kan på 7-8 minutter nå NR 1 Fitness på Skjelsvik og Heistad Fysioterapi og trening. Videre kan Porsgrunn sentrum som er ca. en 10 minutters kjøretur fra leiligheten tilby kjøpesenter som Down Town hvor det er et bredt utvalg av butikker med utvalg til barn, voksne og for de eldre. Her er det 1200 parkeringsplasser og gode bussforbindelser.

Bussforbindelser fra Korpelivegen som er ca. 300 meter fra leiligheten hvor du har M3 bussen. På vinterstid er det 50 minutters kjøring til Svanstul hvor det er 50 kilometer med preparerte løyper når det er snø. Resten av året er det nesten ubegrensede turmuligheter i det omkringliggende terrenget.

Til Sandefjord lufthavn Torp tar det deg i underkant av 40 minutter.

Bebyggelse
Det er for det meste leiligheter og rekkehus i området

Offentlig kommunikasjon
Buss: Korpelivegen - 0.3 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 4.3 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 36 min

Skoler og barnehager
Barnehager
- Spire & Gro Skogtoppen barnehage - 0.4 km
- Flåtten barnehage - 0.7 km
- Tippen barnehage - 1.9 km

Skoler
- Stridsklev skole (1-10 kl.) - 0.6 km
- International School Telemark - 1.8 km
- Porsgrunn videregående skole - 5.8 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 ferdigattest for nybygg rekkehus datert 28.08.1973

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan " Felt I - Stridsklevområdet", datert 17.12.1971, og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, høyspenningsanlegg, offentlig bebyggelse, offentlig trafikkområde og garasje. Eiendommen tilhører reguleringsplan "Felt II - Stridsklevområdet", datert 25.07.1972, og er regulert til høyspenningsanlegg og konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Båndlegging etter andre lover
- Flomfare

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel gnr/bnr 54/140 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

03.04.2006 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:54 Bnr:53
Kan ikke slettes uten samtykke fra Porsgrunn kommune, Plan- og byggesaksavd.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 485,-

Samlet skal selger betale kr. 114 410,- 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 23. september 2026

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

Megler 2
Eline Serkland Straume, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97153783

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.

Kløvervegen 10B

Nabolaget Stridsklev - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	17 min 1.5 km
Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
International School Telemark ... 199 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	9 min 5.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 6.5 km

Offentlig transport

Korpelivegen Linje M3, M3N, 185	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

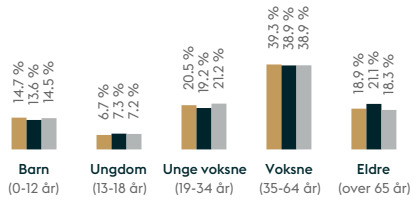
Barnehager

Spire & Gro Skogtoppen barneha... 56 barn	5 min 0.4 km
Flåtten barnehage (1-5 år) 73 barn	8 min 0.7 km
Tippen barnehage (1-6 år) 61 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Stridsklev	5 min
Kiwi Stridsklev	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stridsklev	1 061	552
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Stridsklev ballplass	3 min
Skoleveien ballplass	4 min
Sats Ekspress Porsgrunn	7 min
SATS Express Porsgrunn	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 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

Sølvi Abrahamsen	9578-5997-4-3154207	2026-09-11 12:33:02
Odd Øyvind Hagen	9578-5997-4-304964	2026-09-11 12:18:43

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
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
24-0281/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kløvervegen 10B, 3929 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Sølvi Abrahamsen, Odd Øyvind Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2001

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: borettslag
Forsikret i: gjensidig

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0281/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Odd Øyvind Hagen	**2026-09-11**	**Sølvi Abrahamsen**	**2026-09-11**

Identifikasjon

Odd Øyvind Hagen

Identifikasjon

Sølvi Abrahamsen

Signicat

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kløvervegen 10B , 3929 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 54, bnr. 203

Andelsnummer 1551

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1240 **Eiendomsverdi ref nr:** ZT2047

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Andreas Hoppestad

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.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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

Borettslagsleilighet i et veletablert borettslag.
Konstruksjonsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde, fremstår som jevnlig vedlikeholdt i senere tid.

Bygningen er oppført med grunnmur av betong, yttervegger i bindingsverk fra byggeår, senere etterisolert, etasjeskillere av Siporex-plank og saltak med fall til to sider, tekket med asfaltbasert takbelegg.

Leiligheten går over tre plan. I 2. etasje er det tre soverom og bad, mens 1. etasje inneholder kjøkken og stue. Kjelleretasjen har god lagringsplass.

Eiendommen fremstår generelt med god tilstand. Det må likevel påregnes enkelte oppgraderinger som følge av naturlig slitasje og alder. For nærmere vurdering av de enkelte bygningsdelene vises det til beskrivelsene under «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er fastsatt med utgangspunkt i retningslinjene i avhendingsloven, NS 3600:2025 og relevante byggeforskrifter. Avvik kan blant annet være knyttet til forskjeller mellom krav og utførelse på oppføringstidspunktet, dagens krav etter TEK17 og gjeldende krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Vedovn i stue og åpen peis i kjeller, som supplerende og alternativ varmekilde

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre, 18 grader. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft med tilgang fra gavlsiden på bygget. Kun innvendig himling er besiktiget, og denne er av pusset Siporex-plank. Det er ikke registrert avvik på besiktigede områder.
Bindingsverkskonstruksjon i tre fra byggeår, påforet og etterisolert med ca. 5 cm mineralull. Utvendig kledning består av både liggende og stående bordkledning.
Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og med 3-lags isolerglass. Vinduene i kjelleren er malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, forseglet utvendig med aluminium. Terrassedøren har 3-lags isolerglass, og det er innfelt 2-lags glass i inngangsdøren.
Halve terrassen er fundamentert over belegningsstein, mens resten av terrassen har bjelkelag fundamentert direkte på grunn. Det er lagt filmduk mellom bjelkelag og terreng.
Prefabrikkert betongtrapp med smijernsrekkverk. Eier opplyser at det er varmekabler i trappen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat, og det er fliser på badet. Gulv i 2. etasje har noe slitasje.
Veggene er overflatebehandlet med malt tape, panelplater og malt tapetstrie. Himling av malt pusset betong eller tilsvarende.
Det er mursteinspipe, åpen peis i kjeller og peisovn montert i stue i 1. etasje. Sotluken er plassert i kjelleren på boligen.
Rom under terreng: Gulvet består av furu, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Yttervegg mot øst er åpen betongvegg, og veggene mot sør og nord er brannskille mot nabo og består av pusset, malt betong.
Trappen mellom 1. og 2. etasje er en malt, lukket tretrapp fra byggeåret, oppført etter datidens standardkrav.
Kjellertrappen er en malt lukket tretrapp fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift i perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Alt arbeid skal være utført av fagperson.
Samlet kort beskrivelse av badet.
- Våtrommet har fliser på vegg (23x33 cm) og panel i himlingen.
- Våtrommet har fliser på vegg (23x33 cm) og panel i himlingen.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk på badet.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminat på gulv og malte tapeter på vegg, samt malt, flat himling av betong.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor to av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalett fra byggeår i kjeller, med belegg på gulv, malt faspanel på vegger og malt Siporex-dekke i himling. Enkel plassbygget dør.
Enkel servant og nyere frittstående toalett. Vanntilførsel av kobber og avløp fra servant i kobber fra byggeår.
Toalettet har ingen form for ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og rustfrie rør. Stoppekran er montert i vaskekjeller.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) samt mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank plassert i vaskekjelleren. Anlegget ble installert i 1973.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i

Beskrivelse av eiendommen

henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Kun registrert fuktsikring på gavlvegg i borettslaget.
Grunnmuren er av betong. Fundamentet er en skjult konstruksjonsdel, og det foreligger ingen dokumentasjon eller beskrivelse av denne.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med terrasse på grunn på vestsiden og belegningsstein med fall mot offentlig stikkvei på østsiden.
230V anlegg med sikringsskap i vindfang, oppgradert med automatsikringer.
Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1973 og har tilknytning til offentlig avløp, via private stikkledninger. Vannledningene er av rustfrie rør fra 1973 og har tilknytning til offentlig vannforsyning, via private stikkledninger.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett, er fra boligens byggeår. Ledningene er nedgravde og utgjør skjulte konstruksjoner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

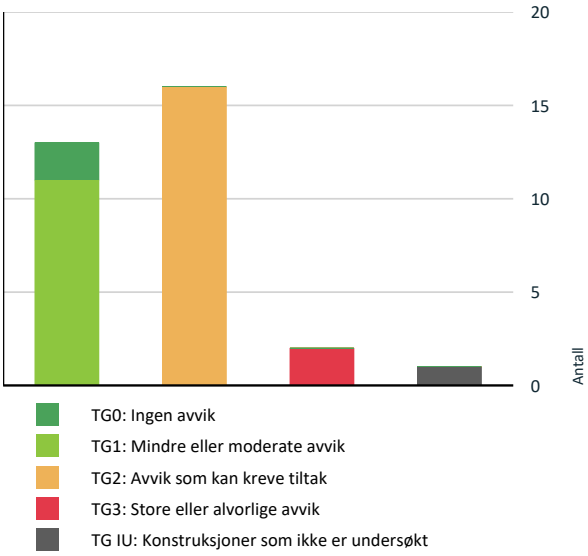
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ferdigattest er fremlagt 20.08.1973
tegninger er fremlagt enderinger er foretatt av bad 2. etasje samt soverom/kontor mot vest i 2. etasje ved å ta bort lettvegg og gjøre rommet større.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

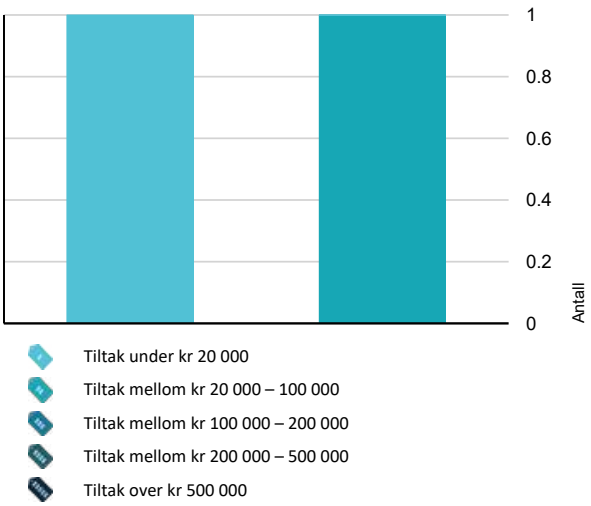
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Dersom den bygningssakkyndige vurderer at enkelte av disse bygningsdelene har forhold som bør bemerkes for å informere en ny eier om mulig økning i felleskostnader, HMS-relaterte avvik eller endringer i borettslagets økonomi, vil dette bli omtalt i rapporten.
Utsatte eller direkte tilstøtende konstruksjonsdeler til leiligheten, rekkehuset eller tilsvarende kan i enkelte tilfeller også bli kommentert i rapporten, basert på en vurdering utført på stedet.

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 og ca. 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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er påvist tegn på lekkasje og/eller kondens, rundt rørkoblingene for vanntilførsel til varmtvannstanken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer kjeller Gå til side
Karmene i kjellervinduene er værslitte og har oppnådd en høy alder, slik at det må påregnes jevnlig vedlikehold.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Listverket rundt terrassedøren må byttes, da det er registrert begynnende råte og nedsatt kvalitet på den ene siden.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Det er ikke åpnet i stålrøret for peisen i kjelleren.
Peisen kan derfor ikke benyttes før dette er utført.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting på yttervegg av betong.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
På grunn av byggets alder og manglende dokumentasjon, vurderes det som sannsynlig at det ikke er tilfredsstillende utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i innforet yttervegg og i kjellergulv som er foret opp.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Borettslaget ligger i et område klassifisert med fysisk risiko for overvann på 2 av 6 (kilde: Kartverket, NVE og NGI).

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er påvist sprekker i fliser under toalettet og ved sisternen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er registrert overflateskader/hakk på gulvflis ved servant.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år, det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets videre funksjon.
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på at høyden fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning, oppfyller kravene i forskrift på befaringstidspunktet. Det må fremlegges dokumentasjon på at membranen er ført minimum 25 mm opp mellom topp slukrist og dør.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettet fremstår som meget enkelt og tilfredsstiller ikke dagens standard. Oppgradering bør påregnes for å oppnå dagens krav til funksjon og komfort. Toalettet er fullt operativt per dags dato.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Utvendig trapp mot vest: Det er ikke montert rekkverk på trappen av tre. Dette medfører økt risiko for fallulykker og utgjør en HMS-avvik. Gå til side

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forhøyede radonverdier kan derfor ikke utelukkes. Radonmålinger er eneste reelle mulighet for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

El-anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

El-anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det mangler samsvarserklæringer for anlegget. Det foreligger heller ingen dokumentasjon i boligmappa.no, noe som medfører usikkerhet om utførte arbeider og anleggets tilstand.

Brannsikkerhet: Det ble ikke registrert brannslukker eller brannslange på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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
Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Drift og større vedlikehold av takkonstruksjon, taktekking og tettesjikt ivaretas av borettslaget.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Vanntett sjikt på taket er eldre enn anbefalt brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå fremtidige skader.



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.
Drift og større vedlikehold av takkonstruksjon, taktekking, utstyr og nedløp ivaretas av borettslaget.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre, 18 grader. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft med tilgang fra gavlsiden på bygget. Kaldtloftet er ikke besiktiget på grunn av begrenset tilgang og manglende stige/adkomst.

Kun innvendig himling er besiktiget, og denne er av pusset Siporex-plank. Det er ikke registrert avvik på besiktigede områder.

Kaldtloftet er luftet via spalte ved overgang mellom vegg og tak (takraft).

Drift og vedlikehold av tak og takkonstruksjon ivaretas av borettslaget, og faller utenfor boligeiers ansvar.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i tre fra byggeår, påført og etterisolert med ca. 5 cm mineralull i 2009 (tidspunktet er noe usikkert ifølge eier). Utvendig kledning består av både liggende og stående bordkledning.

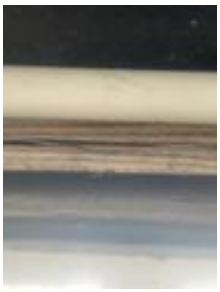
Eier opplyser at borettslaget overflatebehandlet ytterveggene sist i 2021.

Utvendig kledning er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført tilfeldige stikkprøver med skrutrekker for å avdekke eventuelle fuktrelaterte avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres gnagesikring, for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende gnagesikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og materialer, samt økt risiko for fukt og luktproblemer.



TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og med 3-lags isolerglass.
Drift og større vedlikehold av vinduer, ligger under borettslagets ansvarsområde. Normal vedlikehold faller på eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Vinduene i kjelleren er malte trevinduer med 2-lags glass.
Drift og større vedlikehold av vinduer, ligger under borettslagets ansvarsområde. Normal vedlikehold faller på eier.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i kjellervinduene er værslitte og har oppnådd en høy alder, slik at det må påregnes jevnlig vedlikehold.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av kjellervinduene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for trekk, varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig på grunn av alder og usikker funksjon.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, forseglet utvendig med aluminium. Terrassedøren har 3-lags isolerglass, og det er innfelt 2-lags glass i inngangsdøren.
Drift og større vedlikehold av dører ligger under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Listverket rundt terrassedøren må byttes, da det er registrert begynnende råte og nedsatt kvalitet på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

• Listverket rundt terrassedøren bør skiftes ut for å hindre videre råteskader og forringelse av kvaliteten.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt fuktinntrenging og ytterligere skade på dør og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Halve terrassen er fundamentert over belegningsstein, mens resten av terrassen har bjelkelag fundamentert direkte på grunn. Det er lagt filmduk mellom bjelkelag og terreng. Gulv og levegger ble lagt nye ca. 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Beskrivelse

Prefabrikkert betongtrapp med smijernsrekkverk. Eier opplyser at det er varmekabler i trappen.

Vurdering av avvik:

• Utvendig trapp mot vest: Det er ikke montert rekkverk på trappen av tre. Dette medfører økt risiko for fallulykker og utgjør en HMS-avvik.

Konsekvens/tiltak

• Utvendig trapp: Rekkverk bør monteres på trappen for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende rekkverk utgjør et HMS-avvik og kan føre til alvorlige personskader.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og det er fliser på badet. Gulv i 2. etasje har noe slitasje.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med malt tape, panelplater og malt tapetstrie. Himling av malt pusset betong eller tilsvarende.

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av Siporex-elementer.
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).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av kjøkkenet ble det registrert et høydeavvik på ca. 16 mm over hele rommet og ca. 12 mm, over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue ble det registrert et høydeavvik på ca. 23 mm over hele rommet og ca. 9 mm, over 2 meter.

2. etasje
Ved enkel nivellering av soverom vest ble det registrert et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 5 mm, over 2 meter.
Ved enkel nivellering av lite soverom ble det registrert et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 4 mm, over 2 meter.



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Bygningen er opprinnelig oppført før dagens krav til radonforebyggende tiltak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forhøyede radonverdier kan derfor ikke utelukkes. Radonmålinger er eneste reelle mulighet for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Radon: Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke foreligger dokumentasjon på målinger eller radonsperre.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet og potensiell helserisiko ved forhøyede radonnivåer.



Aktsomhets kart for radon

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, åpen peis i kjeller og peisovn montert i stue i 1. etasje. Sotluken er plassert i kjelleren på boligen.
Borettslaget har installert stålrør. Det er ikke tatt hull i stålrøret i kjelleren for peisen, og peisen kan ikke benyttes før dette er utført (kilde: eier). Pipen fungerer ellers som normalt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke åpnet i stålrøret for peisen i kjelleren. Peisen kan derfor ikke benyttes før dette er utført.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres åpning i stålrøret for peisen i kjelleren før peisen kan tas i bruk, for å sikre korrekt tilkobling og funksjon.
Dersom dette ikke utføres, vil det være risiko for at peisen ikke kan benyttes, samt fare for røyklekkasje og brann ved eventuell feilbruk.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet består av furu, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, med måleresultat på 18,4 % i yttervegg og 25,2 % i oppforet tilfarergulv. Yttervegg mot øst er åpen betongvegg, og veggene mot sør og nord er brannskille mot nabo og består av pusset, malt betong.

Det registreres kjellerlukt ved adkomst til kjeller. Dette kan indikere nedsatt ventilasjon og fukt fra grunn som presser mot organisk materiale. Forholdene bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting på yttervegg av betong.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av det høye fuktnivået, samt overvåke utviklingen over tid.
Tiltak for å redusere fuktbelastningen bør vurderes for å unngå fremtidige fuktskader, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert inneklima.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i det oppforede gulvet, samt overvåke utviklingen over tid for å avdekke eventuelle fuktskader på et tidlig stadium.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til utvikling av råte, mugg og skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima.

• Støvkondens og heksesot/kjemisk sverting i rom under terreng indikerer ubalanse i inneklimaet, ofte knyttet til høy luftfuktighet, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til misfarging, dårlig inneklima og økt risiko for muggvekst over tid.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen og vurdere tiltak for å redusere fukt og kuldebroer, for å unngå videre forringelse av inneklimaet og utvikling av skader på bygningsdeler.

• Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i kjelleren, samt rengjøre og eventuelt behandle berørte overflater.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre sverting, dårlig inneklima og mulig utvikling av mugg- og fuktskader. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og omfang.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen mellom 1. og 2. etasje er en malt, lukket tretrapp fra byggeåret, oppført etter datidens standardkrav.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Innvendige trapp - kjeller

Beskrivelse

Kjellertrappen er en malt lukket tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke blitt informert om skadedyr til bygningskyndige, og det ble heller ikke observert forekomster av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift i perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Opplysningene er gitt av eier. Det er ikke samsvar mellom opplysninger i egenerklæring og de opplysningene som ble gitt på befaringsdagen. Alt arbeid skal være utført av fagperson. Oppgradering av badet er gjort i egen regi, uten tilnærming til eller krav fra borettslaget.

Samlet kort beskrivelse av badet.
- Våtrommet har fliser på vegg (23x33 cm) og panel i himlingen.
- Våtrommet har fliser på vegg (23x33 cm) og panel i himlingen.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk på badet.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg (23x33 cm) og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser under toalettet og ved sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Dersom sprekkene ligger innenfor våtsone, øker dette risikoen for vanninntrengning og følgeskader.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv (33x33 cm) med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert overflateskader/hakk på gulvflis ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre overflateskadene på gulvflis ved servant for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader dersom skadene utvikler seg og påvirker tettesjiktet.

Tilstandsrapport



Det ble observert skade på flis overflate.



Fall til sluk 19 mm

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 19 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år, det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets videre funksjon.

• Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på at høyden fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning, oppfyller kravene i forskrift på befaringstidspunktet. Det må fremlegges dokumentasjon på at membranen er ført minimum 25 mm opp mellom topp slukrist og dør.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres av fagperson for å sikre tett våtromskonstruksjon og hindre fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på at membranen er ført minimum 25 mm opp mellom topp slukrist og dør, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er i samsvar med kravene, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membranene ved dørterskel.



Det er helt umulig å lokalisere membranen og utførelsen rundt sluket. Sluket er et eldre plastsluk fra byggeår.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

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

Konsekvens/tiltak

• Riss og avskallinger på servant eller lignende utstyr bør utbedres for å hindre ytterligere skade og forringelse av utstyret, samt for å opprettholde funksjon og hygiene.

• Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en drensspalte eller inspeksjonsåpning.
Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra soverom/kontor mot dusjkabinett.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal trevirket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 8,2%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulv og malte tapeter på vegg, samt malt, flat himling av betong.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor to av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten, og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett fra byggeår i kjeller, med belegg på gulv, malt faspanel på vegger og malt Siporex-dekke i himling. Enkel plassbygget dør.
Enkel servant og nyere frittstående toalett. Vanntilførsel av kobber og avløp fra servant i kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Toalettet fremstår som meget enkelt og tilfredsstiller ikke dagens standard. Oppgradering bør påregnes for å oppnå dagens krav til funksjon og komfort. Toalettet er fullt operativt per dags dato.

Konsekvens/tiltak
• Toalettet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og komfort. Dersom oppgradering ikke gjennomføres, må det påregnes redusert brukskomfort og funksjonalitet sammenlignet med dagens standard.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettet har ingen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i toalettrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktproblemer, dårlig luftkvalitet og lukt. Manglende ventilasjon kan føre til økt risiko for mugg- og fuktskader samt redusert komfort.
• Det bør etableres luftespalte i eller rundt døren for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på toalettet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og rustfrie rør. Stoppekran er montert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter, gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Ingen tiltak er nødvendig, men vær klar over at skjulte eldre kobberør i vegg og etasjeskiller, kan vær en risiko dersom det skulle bli et rørbrudd.





Stoppekran for vann er plassert på vaskekjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson for å vurdere tilstand og behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da rørene kan ha begrenset gjenværende levetid.

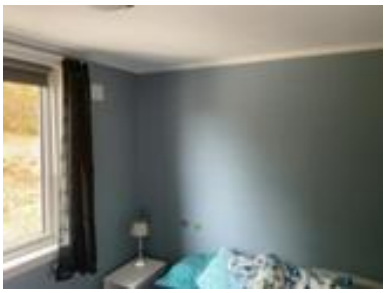


TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) samt mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Tilstandsrapport



TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank plassert i vaskekjelleren.
Se bilde: Begynnende korrosjon på grunn av kondens ved vanninntaket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på lekkasje og/eller kondens, rundt rørkoblingene for vanntilførsel til varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres lekkasje og/eller kondens rundt rørkoblingene for vanntilførsel til varmtvannstanken, for å unngå vannskader og korrosjon på tank og omkringliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for ytterligere skadeutvikling og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Korrosjon ved vanninntak på berederen

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V anlegg med sikringsskap i vindfang, oppgradert med automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget ble installert i 1973. Målernummer: 01476621

Vurdering av avvik:

• El-anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• El-anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det mangler samsvarserklæringer for anlegget. Det foreligger heller ingen dokumentasjon i boligmappa.no, noe som medfører usikkerhet om utførte arbeider og anleggets tilstand.

Konsekvens/tiltak

• El-anlegg: Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert el-sikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og eventuelt dokumenteres av registrert elektroinstallatør.

• El anlegg: Det bør innhentes samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon for det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og tilstand, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller sikkerhetsavvik.
Det anbefales at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Takstingeniøren har gjennomført en visuell kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabelinnfesting, brannfare samt dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann, og det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler på områder, som ikke er kontrollert.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tillater. 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.

Vurdering av avvik:

• Brannsikkerhet: Det ble ikke registrert brannslukker eller brannslange på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Brannsikkerhet: Det bør anskaffes og monteres godkjent brannslukningsutstyr, som brannslukker eller brannslange, for å oppfylle krav til brannsikkerhet.
Manglende slukkeutstyr medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier forteller at drenering er blitt oppgradert, men det er ikke ved leiligheter som ligger mellom ende leilighetene. Kun registrert fuktsikring på gavlvegg i borettslaget.
Drift og større vedlikehold av utvendig drenering og fuktsikring, ligger under borettslagets ansvarsområde. Drenering og fuktsikring er fra byggeår og er ukjent.

Vurdering av avvik:

• På grunn av byggets alder og manglende dokumentasjon, vurderes det som sannsynlig at det ikke er tilfredsstillende utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i innforet yttervegg og i kjellergulv som er foret opp.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført fuktsikring og drenering.
Dersom tilfredsstillende fuktsikring ikke kan dokumenteres, anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelt oppgradere dreneringen.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået i innforet yttervegg og kjellergulv.
Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader, samt forringelse av inneklimaet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Fundamentet er en skjult konstruksjonsdel, og det foreligger ingen dokumentasjon eller beskrivelse av denne.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med terrasse på grunn på vestsiden og belegningsstein med fall mot offentlig stikkvei på østsiden.

Vurdering av avvik:

• Borettslaget ligger i et område klassifisert med fysisk risiko for overvann på 2 av 6 (kilde: Kartverket, NVE og NGI).

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig overvannshåndtering rundt boligen, for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader ved kraftig nedbør. Følg råd fra offentlige myndigheter.



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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1973 og har tilknytning til offentlig avløp, via private stikkledninger. Vannledningene er av rustfrie rør fra 1973 og

har tilknytning til offentlig vannforsyning, via private stikkledninger.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett, er fra boligens byggeår. Ledningene er nedgravde og utgjør skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da alder og materialvalg gir økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige lekkasjer eller driftsproblemer, som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

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 mot vest: Det er ikke montert rekkverk på trappen av tre. Dette medfører økt risiko for fallulykker og utgjør en HMS-avvik.

• Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forhøyede radonverdier kan derfor ikke utelukkes. Radonmålinger er eneste reelle mulighet for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• El-anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• El-anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det mangler samsvarserklæringer for anlegget. Det foreligger heller ingen dokumentasjon i boligmappa.no, noe som medfører usikkerhet om utførte arbeider og anleggets tilstand.

• Brannsikkerhet: Det ble ikke registrert brannslukker eller brannslange på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Utvendig trapp: Rekkverk bør monteres på trappen for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten. Manglende rekkverk utgjør et HMS-avvik og kan føre til alvorlige personskader.

• Radon: Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke foreligger dokumentasjon på målinger eller radonsperre.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet og potensiell helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• El-anlegg: Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert el-sikkerhet og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og eventuelt dokumenteres av registrert elektroinstallatør.

• El anlegg: Det bør innhentes samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon for det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og tilstand, og øker risikoen for skjulte feil, mangler eller sikkerhetsavvik.
Det anbefales at anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

• Brannsikkerhet: Det bør anskaffes og monteres godkjent brannslukningsutstyr, som brannslukker eller brannslange, for å oppfylle krav til brannsikkerhet.
Manglende slukkeutstyr medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49	4		53	38
2. Etasje	62			62	
Kjeller	48			48	
SUM	**159**	**4**			**38**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, kjøkken, gang, stue	Bod	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, trapperom, bad, soverom 3, omkledningsrom		
Kjeller	Toalettrom, kjellerstue, annet rom med sluk, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ferdigattest er fremlagt 20.08.1973
tegninger er fremlagt enderinger er foretatt av bad 2. etasje samt soverom/kontor mot vest i 2. etasje ved å ta bort lettvegg og gjøre rommet større.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger eller annen dokumentasjon for kjelleren. Et rom i kjelleren er innredet og er benyttet/ har mulighet for å bli benyttet som peisestue. Rommet har ikke tilfredsstillende rømningsmulighet og vurderes heller ikke å ha tilstrekkelig tilgang på dagslys for rom til varig opphold.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rommet er godkjent for den aktuelle bruken.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	54	203		0	24776.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kløvervegen 10B

Hjemmelshaver
Stridsklev Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/STRIDSKLEV BORETTSLAG	948833093	H0101		Hagen Odd Øyvind, Abrahamsen Sølvi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1551	100	*14.09.2026*	28 000	60 808	401 119

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		1 425 247	Samlet innskuddskapital:		2 413 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	919 520	Langsiktig gjeld (+):	+	36 346 161
Disponible midler:		505 727	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		38 759 961

Kommentar
Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.
Garasje innskudd er ikke lagt inn som grunnlag da garasjene ikke følger salget.
Borrettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitalen vurderes å være positiv (kilde: Årsregnskap 2025).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stridsklev i Porsgrunn, i et etablert og hovedsakelig boligpreget område. Det er kort avstand til skole, barnehager, dagligvare og kollektivtransport. I nærområdet finnes også idrettsanlegg og gode muligheter for tur- og friluftsliv. Porsgrunn sentrum og øvrige servicetilbud nås med bil og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, med et samlet areal på 24 776,70 m², eies i fellesskap av borettslaget. Hver leilighet disponerer en egen parsell og har ansvar for vedlikehold og drift av denne.
Parsellen består av terrasse på grunn, hekk mot vest samt areal med belegningsstein mot øst, frem til felles gate.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP0005377075			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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.»*



Adresse	
Kløvervegen 10B, 3929 PORSGRUNN	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357712**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300057192**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **203**
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 **1973**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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
227,27

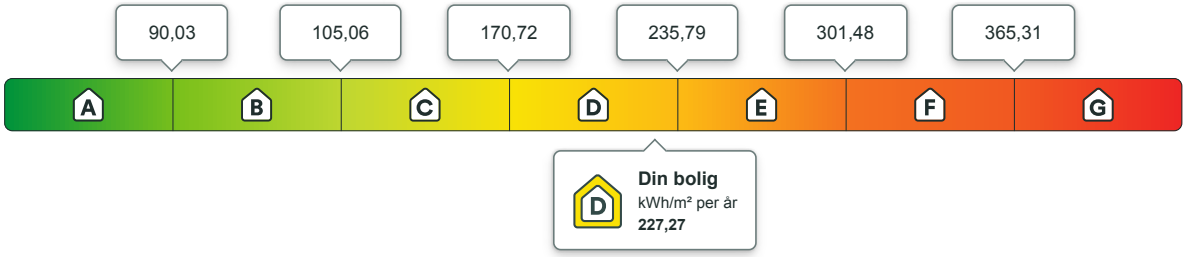
Kløvervegen 10B, 3929 PORSGRUNN

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
38 196,05	**240,23**

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



Kløvervegen 10B, 3929 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Kløvervegen 10B, 3929 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: 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.

Vedtekter

for **STRIDSKLEV** Borettslag org nr 948 833 093

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.09.1971, sist endret 23.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stridsklev Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



HUSORDENSREGLER

FOR

STRIDSKLEV BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Revidert etter styrevedtak 01.10.2019

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt borettshaver skal bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensreglene laget.
Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal sikre alle borettshavere ro og orden, slik at det blir trivelig for alle.

1. Alminnelige bestemmelser



- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettshaveren skal holde eget hageareal i orden. Felles hageareal skal borettshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i Brl.
- Gjerder/hekker og lignende skal følge de reglene som kommunen har besluttet
- Brukere av lekeplassen skal sørge for at det er god orden og at søppel kastes i søppeldunker. Dersom feil på lekeapparater oppdages, må det meldes i fra om til styret.
- Bruk av lekeplasser etter kl. 2200 må ikke medføre støy som forstyrrer naboer
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra Styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

2. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad, kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

4. Avfall

- Borettslaget har kildesortering på restavfall, papp/ papiravfall, plast, glass og metall.

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må i poser ment for dette avfallet, poser må knyttes for.

- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.

- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.

- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



5. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Eget søknadsskjema med kriterier og regler for eventuell tillatelse til dyrehold fås ved henvendelse til styret eller kan lastes ned fra vår hjemmeside.



6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt stans for av- og på lasting av gods og passasjerer.

- Borettshavere som disponerer garasje, bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering mv.

- All kjøring innen boligområdet skal foregå med stor forsiktighet.

- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

- Handikapparkering må det søkes om dersom dette avviker fra våre regler.

- Oppstilling av campingvogner, campingbiler, uregistrerte kjøretøy og båter har ikke borettslaget områder for og kan derfor ikke tillates. Parkering av bilhengere må skje på fastsatte plasser for dette. Bilhengere skal ikke benyttes som oppbevaring av avfall etc.

7. Ro og orden

- Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 07.00.

- Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet

- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.



8. Lagring av ved

- Det må skriftlig søkes styret om lagring av ved på borettslagets felles område.

9. Brannslukningsapparat og røykvarsler

- Borettshaver plikter å kontrollere brannsluknings-apparat og røykvarsler. Borettshaver plikter å varsle styret omgående ved feil, for eksempel dersom nålen på brannslukningsapparatet ikke står på grønt.





Etter feiing av pipe plikter beboer å sørge for at sot i bunn av pipe blir fjernet.

10. Innredning av kjellerrom

- I henhold til "Lov om burettslag (2003-06-06)" har borettshaver en større disposisjonsrett over egen bolig, bl.a med tiltak innenfor boligens fire vegger. Våre kjellerrom er ikke beskrevet som boareal. Hvis en borettshaver på egenhånd foretar innredning av kjellerrom blir han/hun selv ansvarlig for det tapet som oppstår som følge av en eventuell fuktgjennomgang.

11. Plikter ved kjøp og salg av borett

- Ved kjøp og salg av borett skal det overleveres ett brannslukningsapparat, og nøkler til vaskerom/boder. Det skal også være internett modem/tråløs ruter og TV dekoder som er levert av foretrukket leverandør til ny borettshaver, dette er borettslagets eiendom!

12. Trampoline

- Det er ikke tillatt å ha trampoline på fellesområder til borettslag
- Etter søknad, kan styret tillate at det settes opp trampoliner på områder som er til eksklusiv bruk for den enkelte andelseier. Dette forutsetter bl.a. nabovarsling samt etterfølgelse av borettslagets egne retningslinje for trampolinebruk. Disse reglene ligger på hjemmesiden til borettslaget eller kan fås ved henvendelse til styret i borettslag.

13. Brudd på ordensreglene

- Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig. Brudd kan føre til oppsigelse av boretten.

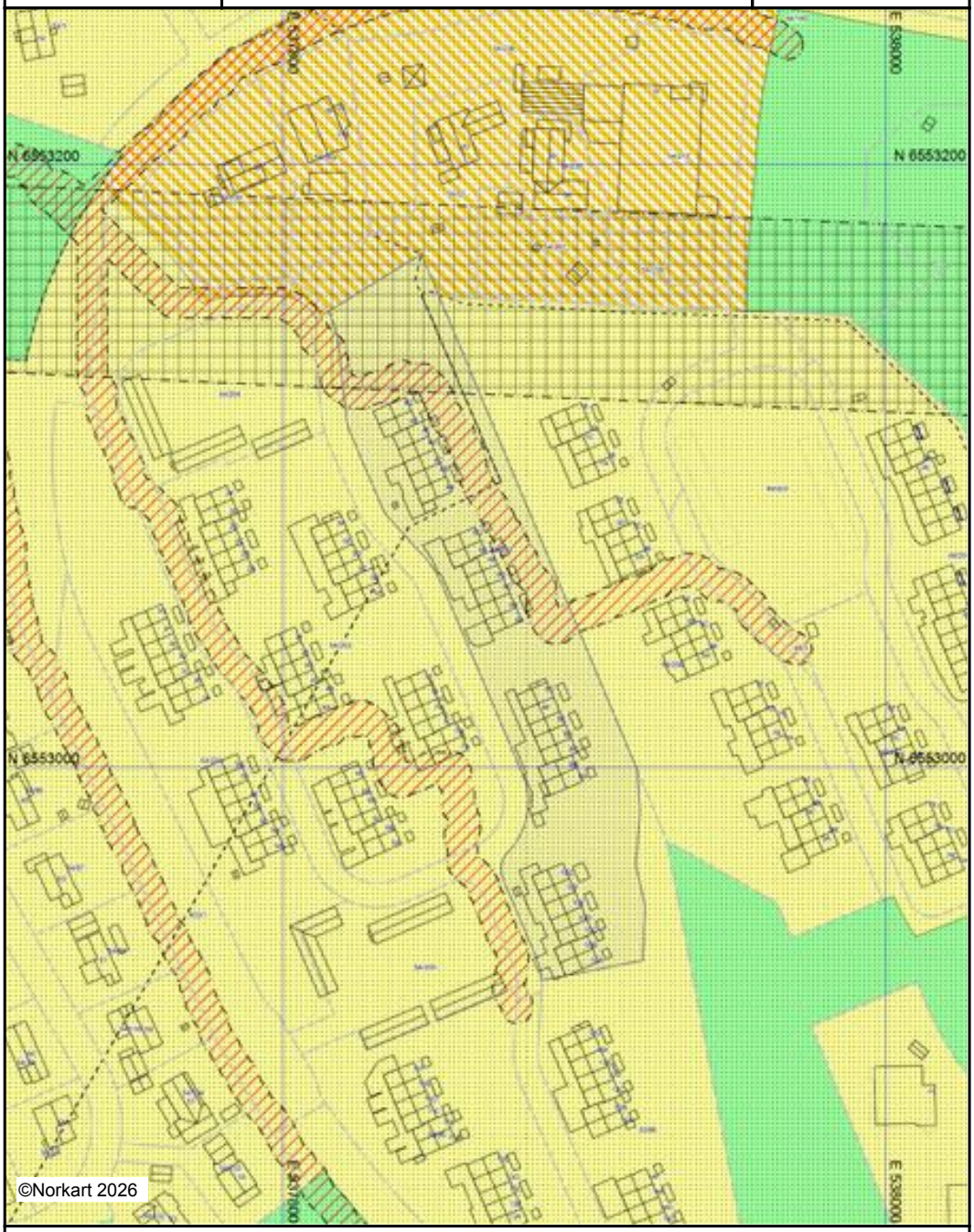
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 54/203
Adresse: Kløvervegen 10B
Utskriftsdato: 11.09.2026
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



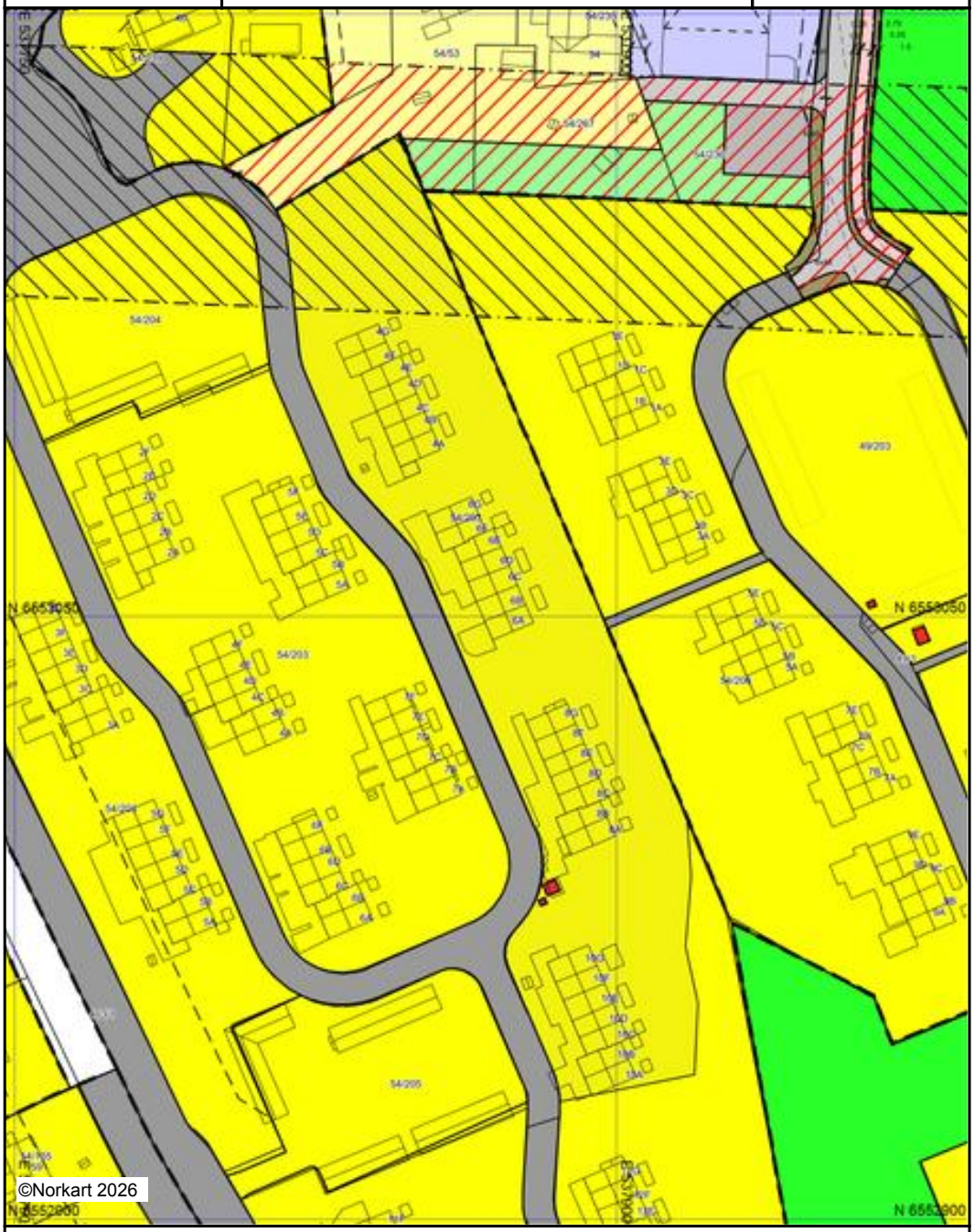
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 54/203
Adresse: Kløvervegen 10B
Utskriftsdato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1500

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



05-04

REGULERINGSPLAN FOR
FELT II INNEN STADFESTET PLAN FOR
STRIDSKLEVOMRÅDET.

Det er ikke vedtatt reguleringsbestemmelser til denne planen.

Planen er IKKE stadfestet.

ambita

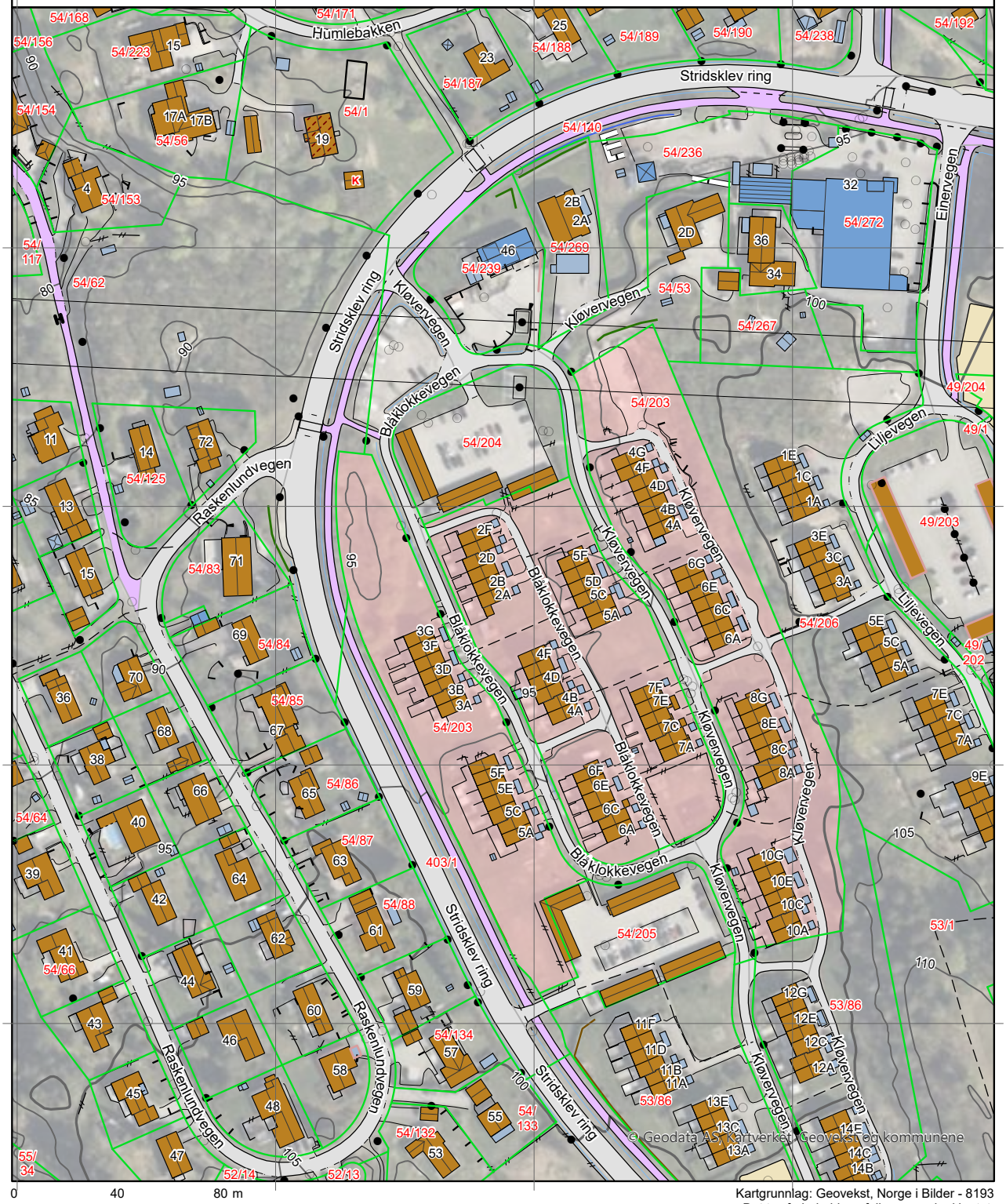
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/54/203/0/0

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 1:2000
Dato: 11.9.2026



0 40 80 m

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

ambita

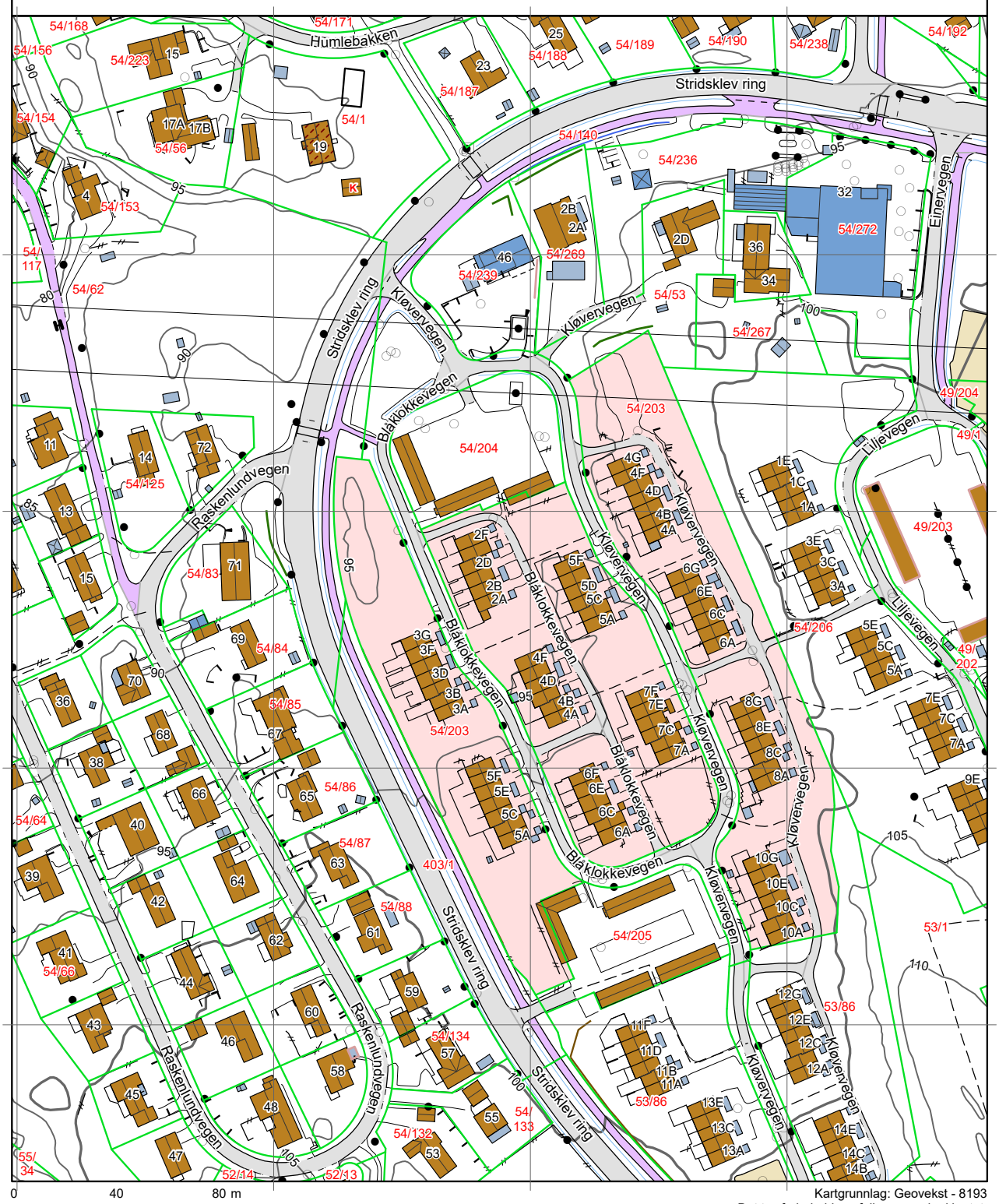
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/54/203/0/0

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 1:2000
Dato: 11.9.2026



0 40 80 m

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

Tegnforklaring

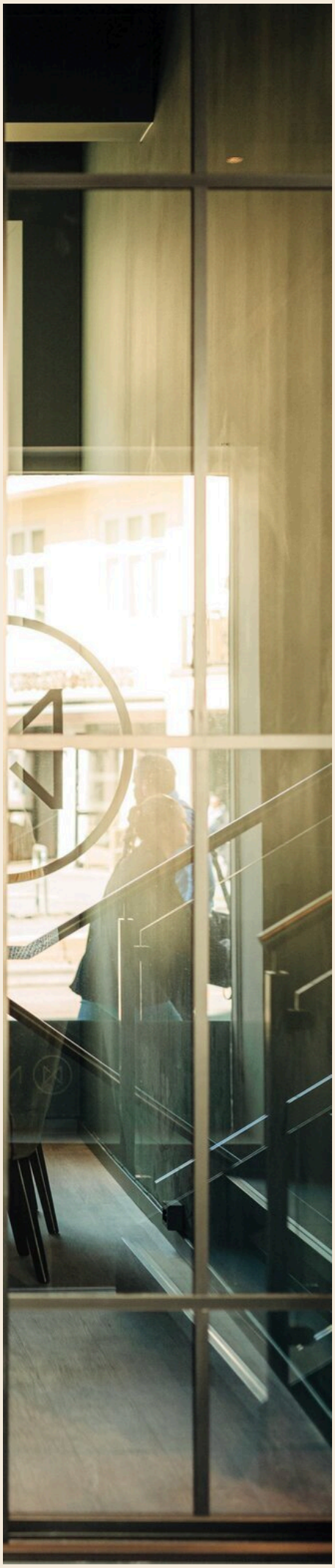


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 24-0281/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kløvervegen 10B 3929 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 54, bnr 203 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 205 (ideell andel 1/1) / Gnr 54, bnr 204 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn komm

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:



Andreas Hoppestad
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634



Eline Serkland Straume
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
e.straume@nordvikbolig.no
971 53 783

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