NORDVIK

Lajordet 63

4 soverom | 69 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Lajordet 63

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026

Nøkkelinformasjon



Koselig fritidsbolig med nydelig sjøutsikt over Ormerfjorden |
Egen stor brygge med båtplass

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**94 840,-**
Totalpris	**3 844 840,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Lajordet 63!

Fritidsbolig med nydelig sjøutsikt over Ormerfjorden
Vestvendt beliggenhet og meget gode solforhold
Gode terrasseområder med plass til flere sittegrupper
Egen stor brygge og båtplass
Bad og separat toalettrom
Eget kjøkken i anneks
Umiddelbar nærhet til flott skjærgård
I tillegg til bademuligheter på Bjønnes er det kort vei til badestrendene Brønnstadbukta, Røra og Olavsberget
To biloppstillingsplasser

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 92 kvm



NORDVIK

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




















BOSCH
SilencePlus




















































www.canalboats.no













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
24-0171/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lajordet 63, 3949 PORSGRUNN
Gnr 27, bnr 142 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selger
Anna May Krogstad

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
94 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 844 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 864 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1972

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 77 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, kjøkken, ekstra stue (ikke godkjent), toalettrom og tre soverom.
BRA-e: 23 kvm. Anneks: Stue/soverom/kjøkken, bad og soverom (soverom er ikke godkjent).
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 77 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA er en platting og en veranda ved inngangspartiet, og en veranda samt en terrasse mot vest.
Det er tilgjengelig bod på eiendommen.
Areal er målt fra utside og må betraktes som omtrentlig, boden er ca. 6 kvm. I henhold til tilgjengelig eiendomskart synes boden å være oppført utenfor eiendomsgrensen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, og det anbefales at eier avklarer dette med grunneier og eventuelt relevante myndigheter for å avdekke om plasseringen kan medføre krav, pålegg eller andre rettslige konsekvenser.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, ekstra stue (ikke godkjent), toalettrom og tre soverom.
Anneks: Stue/kjøkken/soverom, soverom (ikke godkjent til varig opphold) og bad.

Standard
Entré:
Fra terrasse, trer du inn i entré. Fra entré har du tilgang til toalettrom

Stue:
Lys og luftig stue med gode vindusflater som sørger for mye naturlig dagslys. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til flere sittegrupper. Fra stuen er det utgang til terrasse via skyvedør. Det er montert peisovn.

Kjøkken:
Enkelt kjøkken med hvite, slette fronter og laminert benkeplate. Det er avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Toalettrom:
Lyst toalettrom som er pusset opp i 2016. Rommet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er

utstyrt med servant over skapinnredning, speil med belysning, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Soverom:
Det er tre soverom i hytta. Soverommene er innredet med køyeseng og nattbord.

Anneks:
Stue/kjøkken:
Stue/kjøkken i åpen løsning. Det er plass til sofa med tilhørende møblement. Enkel kjøkkeninnredning.

Soverom:
Det er innredet ett soverom i annekset. Soverommet er innredet med seng og garderobeskap. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Bad:
Flislagt baderom som er utstyrt med servant over skapinnredning, speil, dusjkabinett og toalett.

Brygge:
Eiendommen har egen brygge på nedsiden av hytta med tilkomst via sti. Stor brygge med båtplass. På bryggen er det plass til sittegruppe og annet ønsket møblement.

Parkering
To parkeringsplasser (3 og 4) (årlig leiekostnad kr 3 500). Stor parkeringsplass etter bom. Det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
Pusset opp toalettrom i 2016.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestby rørlegger, Porsgrunn.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi vet at det ble gjort fagmessig men kjenner ikke til firmaets navn.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firmanavn, men ble utført i ca. 2005-2006.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hører under lajordet hytteforening.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi tror det er et firma/kommunen la inn felles vann og kloakk for hele hytteområder for noen år siden.

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

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Beskriv: Kommunal vannforsyning med privat avløpskvern.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Det er lekkasje, muligens råte rundt vindu og vindusvegg på bad i anneks.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Et vinduer i hovedhytte har punktert. Vindu/vindusveggen i anneks må nok skiftes, på bad.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Beskriv: Et har vært en lekkasje på badet, dusjen i annekset, men rørlegger er bestillt for å fikse dette.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Maur i vindusveggen på anneks.

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. Eventuell kommentar: Tomtens størrelse ble oppgitt til 947 kvadratmeter i 1972.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei. Eventuell kommentar: Trolig er platting utenfor bod delvis bygd utenfor hyttetomten, inn mot grunneiers tomt.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Fritidsboligen er oppført på 1970-tallet og fremstår med normal aldersslitasje samt et generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er i tillegg oppført et anneks, trolig på slutten av 1980-tallet, som er innredet

med kombinert stue og soverom, kjøkken, et separat soverom samt bad. Taket er tekket med taksteinsimiterte stålplater. Med bakgrunn i takets lave fall anses denne tekkingen som lite egnet. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet, men utskifting til en mer egnet tekking,
eksempelvis sveiset takbelegg, bør påregnes.
Ytterveggene med stående trekledning har stedvise råteskader, og det er behov for utbedring. De fleste vinduene har skader og slitasje av en slik grad at utskifting må påregnes. Innvendig fremstår overflatene i funksjonell stand med normal alders- og bruksslitasje.
Kjøkkeninnredningen fremstår med
noe slitasje, og det må påregnes at ny eier kan ønske å foreta oppgraderinger. Vann- og avløpsrørene er opplyst å være fra 2016 og fremstår i funksjonell stand ved befaringstidspunktet. Det er installert tre varmtvannsberedere, og det er ikke registrert synlige skader eller lekkasjer på disse. Det elektriske anlegget er opplyst å være oppgradert og fremstår å fungere normalt ved en enkel visuell kontroll. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførte arbeider, og det anbefales at eventuell dokumentasjon fremskaffes dersom dette er mulig.

Antall TG2 er 12 og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, dører, balkonger/terrasser/rom under balkonger, etasjeskille/gulv mot grunn, krypkjeller, grunnmur/fundamenter, overflater og konstruksjon toalettrom, overflater og innredning kjøkken, avtrekk kjøkken.
Antall TG3 er 2 og gjelder vinduer og terrassedør.

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:
- To kjøleskap, to kokeplater/stekeovner, oppvaskmaskin og vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i hytte
- Peis i anneks

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. 8 927 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 476,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 727,- pr år.
- Veiavgift (bom/vei) kr 900,- pr år.

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

Formuesverdi
Kr 259 466,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 8647660

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 947 kvm (Eiertomt)
Romslig tomt som i hovedsak består av naturtomt med berg og trær.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum følger man vegen mot Eidanger/Moheim og videre mot Bjønnes og Bergsbygda. Følg Bergsbygdavegen og Bjønnesvegen i ca. 11,6 km. Ta så avkjøring til høyre og du kommer til parkeringsplass. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hytta har en fin beliggenhet i et etablert hyttefelt på Bjønnes. Her har du umiddelbar nærhet til sjø- og bademuligheter. Med båt er det korte turer til sommersteder som Brevik, Langesund, Helgeroa og Kragerø. Skjærgården i området er variert og vakker og med båt kan man boltre seg i et eldorado med mange holmer og koselige sund. På godværsdager er det heller ikke langt til Kragerøskjærgården med Jomfruland som den mest kjente øya. I tillegg til bademuligheter på Bjønnes er det kort vei til badestrendene Brønstadbukta, Røra og Olavsberget.

Offentlige forhold

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

Det foreligger følgende vedtak:
- Vedtak hytte vedr. dispensasjon fra bygningsloven, datert 08.09.1972
- Vedtak hytte vedr. dispensasjon fra strandplanloven, datert 08.09.1972
- Vedtak hytte vedr. nybygg, datert 11.12.1972
- Vedtak hytte vedr. byggetillatelse og søknad, datert 21.05.1969
- Vedtak tilbygg og anneks vedr. anneks og tilbygg til hytte, datert 24.09.1982

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Det er skisser fra 1988 som er lagt til grunn for undersøkelsen. Til opplysning er tegningene utfordrende å tolke.
Det er etablert soverom i anneks i rom som på tegning er bod. Innredet ekstra stue i hytte er tegnet inn som bod. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av rommet. For anneks foreligger det vedtak om oppføring, men det er ikke påvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i tilgjengelige dokumenter. Som hovedregel kan det ikke utstedes ferdigattest for bygninger som er byggemeldt og omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningene er oppført i samsvar med opprinnelig godkjenning, anses de normalt som lovlig tatt i bruk. Det anbefales likevel at forholdet avklares nærmere med kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at bod er oppført utenfor tomtegrenser.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Fritidsbebyggelse - Nåværende

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4001/27/142:
28.02.2008 - Dokumentnr: 174889 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelsen sier;
Gjerdeplikt på eiendommen.

18.07.1988 - Dokumentnr: 11706 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:27 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:27 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Fester av gnr/bnr 27/142 får tinglyst brygge som er bygd for sjøverts adgang til sommerhytte på gnr/bnr 27/2.

02.10.2000 - Dokumentnr: 14162 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:27 Bnr:14
Inneholder diverse rettigheter/påbud
Bestemmelsen sier;
Lajordet Hytteeieres Parkeringsanlegg har inngått avtale med gnr/bnr 27/14 om anlegg og bruk av vei til LHP's parkeringsplass på gnr/bnr 24/40. LHP koster anlegg av veien på gnr/bnr 27/14 fra nåværende vei til gnr/bnr 27/40. LHP koster også anlegg av parkeringsplassene på gnr/bnr 27/40. LHP påtar seg ansvar for vedlikehold av vei og parkeringsplasser. Veien skal sperres med låst bom slik at den kun kan brukes av LHP's medlemmer med tillegg av grunneierne av gnr/bnr 27/14 og 27/40. Hver enkelt rettighetshaver til parkeringsplassene betaler en årlig avgift for bruk av veien på kr. 200,-. KPI-regulering hvert 5 år. Denne avtale har en varighet på 50 år fra undertegnelsesdato (13.05.2000).

02.10.2000 - Dokumentnr: 14163 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:27 Bnr:40
Bestemmelse om veg
Inneholder diverse rettigheter/påbud
Bestemmelsen sier;
Lajordet Hytteeieres Parkeringsanlegg har inngått avtale med gnr/bnr 27/19 og 40 om anlegg og bruk av vei til LHP's parkeringsplass på gnr/bnr 27/40. LHP koster anlegg av vei over gnr/bnr 27/14 fra nåværende vei til parkeringsplassene på gnr/bnr 27/40. LF1P koster anlegg av parkeringsplassene. LHP påtar seg ansvar for vedlikehold av vei og parkeringsplasser. Veien skal sperres med låst bom, slik at den kun kan brukes av LHP's medlemmer med tillegg av eiere av gnr/bnr 27/14 og eier av gnr/bnr 27/19 og 40. Hver enkelt rettighetshaver til parkeringsplassene betaler en årlig leie til hver plass, ca. 12 x 2,5 m på kr. 500.- KPI-regulering hvert 10. år.

28.02.2008 - Dokumentnr: 174889 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:27 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:27 Bnr:338
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om bryggeplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Rett til adkomst fra landeveien. Kjøperen skal være forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel, etter overenskomst eller skjønn, av utgiftene ved mulig opparbeidelse eller vedlikehold av adkomsten. Kjøperen kan, sammen med de øvrige hytteeiere eller festere som grunneieren gir tilsvarende tillatelse, hente vann i anvist brønnsted. Adgang til strandlinje og rett til egen brygge.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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.

Hytteforsikring 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto hyttepakke - Interiør, fasade, drone og SOME video ca. kr. 6 990,-

Samlet skal selger betale kr. 165 540,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. juni 2026

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

Megler 2
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

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

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

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

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

Lajordet 63

Avstand til sjø

94 m

Avstand til byer

Porsgrunn	21 min
Skien	32 min
Sandefjord	40 min
Oslo	1 t 50 min

Aktiviteter

Bergsbygda skole	7 min
Herregårdsstranda fotballbane	12 min
Tveten skole	15 min
Eidangerhallen idrettshall	15 min
Eidangerbanen - kunstgress	16 min
Skjelsvik ballplass	16 min
Orrevegen ballplass	16 min
Trekanten ballplass	17 min

Sport

Bergsbygda skole	7 min
Herregårdsstranda fotballbane	12 min
MOVA Skjelsvik	18 min
SKY Fitness Porsgrunn	19 min

Dagligvare

Meny Telemarksporten	13 min
Spar Skjelsvik	17 min

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp		41 min
Porsgrunn stasjon	20 min	
Linje RE11, RX11, R55	15.8 km	
Moheim	14 min	
Linje 459	12.2 km	
Nystrand	14 min	
Linje M2, M2N	12.6 km	

Varer/Tjenester

Down Town	21 min
Hammondgården	22 min
Vitusapotek Stridsklev	18 min
Vitusapotek Porsgrunn	21 min
Porsgrunn Vinmonopol	20 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Lajordet 63 , 3949 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 27, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 69 m²



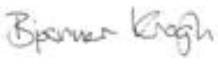
Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1546 **Referansenummer:** JR7906

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Bjørnar Krogh

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Skien Takst AS

Rapportansvarlig



Bjørnar Krogh

Bjornar@skientakst.no

476 55 088

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

Fritidsboligen er oppført på 1970-tallet og fremstår med normal aldersslitasje samt et generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er i tillegg oppført et anneks, trolig på slutten av 1980-tallet, som er innredet med kombinert stue og soverom, kjøkken, et separat soverom samt bad.
Taket er tekket med taksteinsimiterte stålplater. Med bakgrunn i takets lave fall anses denne tekkingen som lite egnet. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet, men utskifting til en mer egnet tekking, eksempelvis sveiset takbelegg, bør påregnes.
Ytterveggene med stående trekledning har stedvise råteskader, og det er behov for utbedring. De fleste vinduene har skader og slitasje av en slik grad at utskifting må påregnes.
Innvendig fremstår overflatene i funksjonell stand med normal alders- og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen fremstår med noe slitasje, og det må påregnes at ny eier kan ønske å foreta oppgraderinger.
Vann- og avløpsrørene er opplyst å være fra 2016 og fremstår i funksjonell stand ved befaringstidspunktet. Det er installert tre varmtvannsberedere, og det er ikke registrert synlige skader eller lekkasjer på disse.
Det elektriske anlegget er opplyst å være oppgradert og fremstår å fungere normalt ved en enkel visuell kontroll. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på utførte arbeider, og det anbefales at eventuell dokumentasjon fremskaffes dersom dette er mulig. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Det er skisser og tegninger fra kommunepakke som er lagt til grunn for undersøkelsen.
Til opplysning er tegningene utfordrende å tolke.

Tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk, men bod er utvidet med deler av vindfang/gang.
Slik endring er søknadspliktig og det er ukjent om tiltaket er godkjent.

For hytte foreligger det vedtak om oppføring, men det er ikke påvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i tilgjengelige dokumenter. Som hovedregel kan det ikke utstedes ferdigattest for bygninger som er byggemeldt og omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningene er oppført i samsvar med opprinnelig godkjenning, anses de normalt som lovlig tatt i bruk. Det anbefales likevel at forholdet avklares nærmere med kommunen.

Anneks

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

Det er skisser fra 1988 som er lagt til grunn for undersøkelsen.
Til opplysning er tegningene utfordrende å tolke.

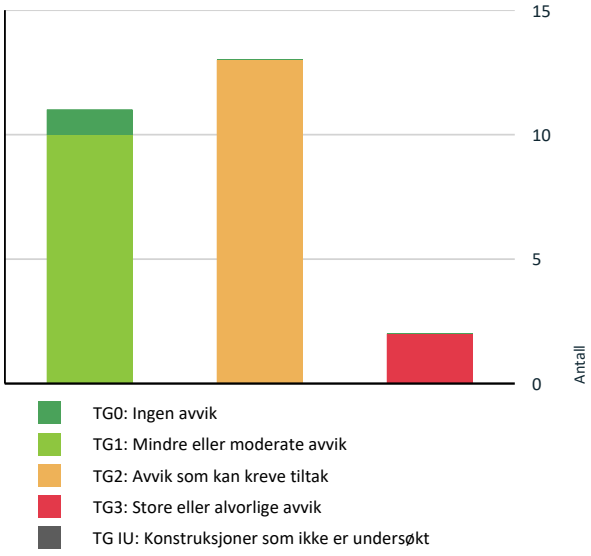
Det er etablert soverom i rom som på tegning er bod.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av rommet.

For anneks foreligger det vedtak om oppføring, men det er ikke påvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i tilgjengelige dokumenter. Som hovedregel kan det ikke utstedes ferdigattest for bygninger som er byggemeldt og omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningene er oppført i samsvar med opprinnelig godkjenning, anses de normalt som lovlig tatt i bruk. Det anbefales likevel at forholdet avklares nærmere med kommunen.

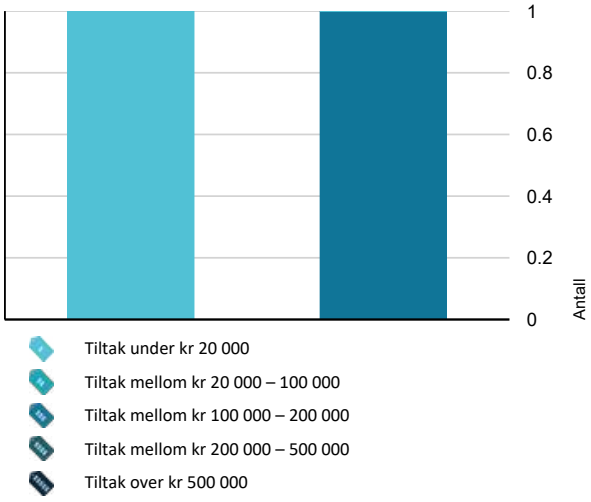
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Bod på eiendommen	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom m/vaskemaskin > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er hentet fra diverse vedtak for søknad og må betraktes som omtrentlig.

Anvendelse
Fritidsformål, boligen er i bruk.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og type - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, utvendige bygningsdeler har noe etterslep på oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er av taksteinsimiterte metallplater som etter selgers opplysninger er montert i 2005-2006.
Undertak er ikke kjent, og er ikke mulig å kontrollere.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Slike plater har en gjennomsnittlig levetid på 40 år, halvparten av brukstid er nådd.

Taket har en helning på under 5 grader, noe som ikke er egnet for denne typen metallplater, da de krever minimum 10 grader for å fungere tilfredsstillende.

Det er registrert bulker på platene og vanndannelser ved gjennomføringer. Det er også observert fuging ved skruer og mulige utettheter ved disse.

Det foreligger ingen opplysninger om lekkasjer, og det er ikke observert klare tegn på lekkasje i hytta.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking bør byttes ut med egnet papp (selvbygger/sveiset), tiltaket bør utføres innen rimelig tid før det skjer lekkasjer.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har en kombinasjon av plast og metall på takrenner og nedløpsrør.
Beslag av metall. Det meste av takvann er ført vekk fra hytta.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Delene har forholdsvis sterk slitasje. Det er ikke stige til pipe.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Delene bør byttes ut i nær fremtid, gjerne ved omleggng av tak.

Tilstandsrapport



Beslag over tak er slitt.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, ukjent mengde mineralull i hulrom.
Utvendig kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe lufting mellom bak overliggere, men det mangler musesperre, noe som medfører fare for inntrenging av skadedyr.
Panel er ført langt ned mot terreng, og det er påvist råteskader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Rådeskadet panel må byttes ut med nytt, når tiltaket utføres bør bærende konstruksjon kontrolleres for skader.

Et godt tiltak ville være å rehabilitere yttervegger i sin helhet.







Råteskader.



Noe lufting men ingen musesperre.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takverk av limtre, sperrer og undertak av bord. Med lufting fra gavler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er satt på grunn av alder og slitasje, slike lett skrånede tak har erfaringsmessig for lite ventilering.
Det er ingen påviste fukt eller kondensskader ved kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at takkonstruksjonen jevnlig etterses og vedlikeholdes. Det bør spesielt følges med på tegn til lekkasje, fukt- eller kondensproblematikk. Slike symptomer kan blant annet være misfarging, skjolder, råteskader eller mugglukt i underliggende himlinger og konstruksjoner.





Lufting.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Originale vinduer med enkle glass og vinduer med 2-lags glass i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er punkterte vinduer og lekkasjer fra vinduer mot sør og vest.

Konsekvens/tiltak

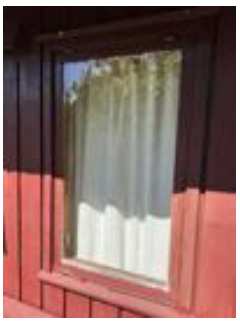
• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Det bør skiftes ut vinduer med punkterte eller sprukne glassruter, dette gjelder de fleste vinduer.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, varmetap og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med enkelt glass, og skyvedør i metall med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører har begrenset forventet brukstid. Det er slitasje på karmer og dørene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ytterdør bør skiftes ut, terrassedør kan beholdes om det utføres godt og korrekt vedlikehold.

Tilstandsrapport





TG 3 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med enkelt glass fra bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren har sterk slitasje og utetthet mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren bør byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Utettheter.



Sterk slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting ved inngangsparti samt veranda med takverk tekket med plastplater.
Fundamentert med gråstein og treverk.

Veranda og trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk av tre og utepeis.
Fundamentert på gråsteinsmur og opphengt på husvegg.

Terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av tre.
Fundamentering med treverk på fjell.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Markterrassen ved inngangspartiet har forholdsvis sterk slitasje på spaltegulvet, og bruk av uteteppe vil kunne forringe terrassegulvet ytterligere på grunn av fukt. Takverket har noe nedbøyning, og det er registrert mindre lekkasjer fra tekking med plastplater.

Veranda med tilkomst fra stue fremstår som funksjonell, men det er noen riss i ildstedet av mur. Treverket har slitasje i overflaten.

Terrassen har forholdsvis sterk slitasje på treverket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

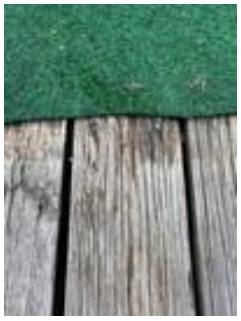
Tilstandsrapport

Konstruksjonene står foran en oppgradering, utskifting er påregnelig.

Veranda med tilkomst fra stue fremstår i funksjonell tilstand, men riss i ildstedet av mur bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skader.

Bruk av uteteppe på terrassegulv bør unngås, da dette kan føre til økt fuktbelastning og forringelse av treverket.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er hovedsakelig av parkett med originale furugulver på soverom. Vegger og himlinger er av av trepaneler som hovedsakelig er malt. Integrerte skap på vegg i bod.

Overflater og innerdører fremstår med vanlig slitasje og bruksmerker uten vesentlige avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tradisjonelt bjelkelag med ukjent isolering som er anlagt på gråsteinsmur/betongmurer.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre rystelser og skjevheter i gulvet. Det er noe usikkerhet knyttet til tilstanden, da det ikke er tilgang til kryperom/underside bjelkelag for nærmere inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen, det er heller ikke nødvendig med tiltak da gulvet fungerer fint tross sine skjevheter. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.

Bjelkelaget er en skjult konstruksjon, for nærmere omtale henvises det til punktet krypkjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er satt opp av isolerte stålrør. Det er montert vedovn i stue. Det er ikke registrert vesentlige avvik, eller avvik på avstander til brennbart materiale.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Hytta har bjelkelag på ringmur hvor det trolig er kryperom under. Det er ingen tilgang til kryperommet, inspisering av underside bjelkelag er ikke mulig. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av utvendige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er ikke registrert lufteventiler i muren, men svært lite av muren er synlig. Det er observert råte nederst på veggene ved østsiden, noe som erfaringsmessig kan indikere skader på bjelkelaget i kryperommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, tilgang til underside bjelkelag bør etableres for å avdekke tilstand.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre malte furudører med normal slitasje og bruksmerker.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv er med parkett, vegger av malt flis og himling av panel.

Enkelt kjøkken med slette fronter, laminat benkeplate, benkebeslag med dobbel stålkum med et-greps blandebatteri.
Opplegg for frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har slitasje, og det er skade i skapet hvor varmtvannstanken er plassert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer i noe med dagens tilstand, men det er på tide med oppgradering.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato og avgir ulyder ved bruk. Dette kan indikere slitasje eller behov for vedlikehold/utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes utbytte av ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM M/VASKEMASKIN

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst å være innredet i ca 2016. Med belegg på gulvet, baderomsplater på vegg og beiset panel i himling.
Rommet er utstyrt med servant på innredning, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft ved terskel.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist skader, men det mangler lekkasjesikring til vaskemaskin da det ikke er sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjesikring, for eksempel lekkasjevarsler eller automatisk vannstopper, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin, siden det ikke er sluk i rommet.





Rommet har ikke sluk, kun avløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hytta har innlagt vann fra kommunalt anlegg lagt opp i 2016 etter selgers opplysninger.
Rør i rør på tilførsler, kobber og utenpåliggende messingrør til påkoblet utstyr. Stoppekran i pumpehuset.

Det er anbefalt å undersøke med selger for drift og vedlikehold.

Årstall: 2016





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 2016. Lufting av kloakk er plassert oppunder tak, stakeluke er ikke påvist.
Det bør etableres en stakeluke på anlegget.

Årstall: 2016



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vegghengt varmtvannstank på ca 30liter fra 2012 montert i rom uten sluk.
Det er lagt lekkasjesikring via rør på sikkerhetsventil og til utsiden.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt.

Varmtvannstank fra 2011 på ca. 100l montert i skap på soverom til anneks uten tilknytning til sluk.
Tanken har påmontert lekkasjesikring.
Tanken ser ut til å ha understøttelse i skapet og det er ingen tegn til lekkasjer eller avvik.
Det er lagt opp til direkte kobling til el nettet med egen sikkerhetsbryter.

Varmtvannstank fra 2014 på ca. 20l og på 1,5Kw, montert i kjøkkenbenk uten tilknytning til sluk.
Tanken har påmontert lekkasjesikring.
Tanken ser ut til å ha provisorisk understøttelse i skapet, dette bør utbedres.
Det er lagt opp til kobling til el nettet via stikkontakt.

Årstall: 2011







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

Boligen har sikringsskap plassert i boden i 2. etasje.
Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter og overbelastningsvern.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeider i 2016, det foreligger ingen dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er registrert at det er lenge siden anlegget sist har vært gjenstand for kontroll, og store deler av ledningsnett og komponenter vurderes å ha nådd eller overskredet sin forventede brukstid. Videre er det ingen tilgjengelig dokumentasjon.

Generell kommentar

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

På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av en fagmann på området.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av fjell, berg er synlig i dagen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen har ingen drenering eller fuktsikring, vann blir ledet vekk naturlig i terrenget av fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er vanskelig å inspisere da det er terrasser som skjuler konstruksjonen.
Muren ser ut til å bestå av gråstein og betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Muren har høy alder og er etablert ifølge datidens byggemetoder.

Muren har mekanisk slitasje etter alder. Det er ikke påvist vesentlige symptomer på bevegelser i grunn. Muren fremstår som stabil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør påregnes tiltak da det erfaringsmessig er normalt med utbedring av betongvegg, eller murt vegg av blokker når de er blitt 20-60 år.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Kupert tomt med fjell i dagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Røropplegg i grunn er opplyst av selger å være fra 2016 og består av plast.

TG 2 Bod på eiendommen

Beskrivelse

Boden er oppført i trekonstruksjon med utvendig trekledning og tak tekket med papp/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygningen er kun inspisert utvendig, og vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold. Det er registrert forholdsvis sterk vær-, alders- og bruksslitasje på bygningsdeler og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes omfattende vedlikehold, utskiftninger og oppgraderinger dersom konstruksjonens funksjon og levetid skal opprettholdes over tid. Innvendige forhold er ikke vurdert.



TG 1 Brygge

Beskrivelse

Eiendommen har egen brygge på nedside av hytta med tilkomst via sti og trapper.

Bryggen er oppført i trekonstruksjon med bjelkelag fundamentert på fjell og dekke av spaltegulv i impregnert trevirke. Bryggen fremstår som funksjonell, men det er registrert normal vær-, sjø- og aldersrelatert slitasje på treverk og overflater, slik det er naturlig å forvente for en brygge i eksponert kystmiljø. Enkel kran av metall, funksjon er ukjent.

Ordinært vedlikehold er påregnelig. Utskiftninger av bærende stolper, bjelkelag og spaltegulv med skader må påregnes.

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår men utfri tegninger kan det dreie seg om sent 1980 tallet.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Annekset er oppført med bjelkelag over kryperom, med underliggende stubbeloftspanel og asfaltplater, og er fundamentert på pilarer hovedsakelig plassert på fjell. Ytterveggene er utført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Bygget har et lett skrånende saltak i trekonstruksjon, tekket med papp, samt takrenner og nedløpsrør av plast.

Annekset er utstyrt med terrassedør med tolags isolerglass, tett dør til bad og vinduer med tolags isolerglass. Konstruksjonene fremstår som tradisjonelle for bygningstypen og oppføringstiden.

Utvendige forhold
Det er ikke registrert råteskader i bjelkelaget ved befaringstidspunktet. Punktvis fukt, soppdannelse og rester etter skadedyr i trange og lite tilgjengelige områder under hytta kan imidlertid ikke utelukkes. Pilarene fremstår i funksjonell stand.
Ytterveggene har stedvise sprekker i kledningen. Det er opplyst at sørveggen ved badet har råteskader og angrep av maur. Taktekningen fremstår med slitasje, og det er registrert tegn til utettheter ved gjennomføringer. Takrenner og nedløp er slitte og er stedvis fylt med løv og annet nedfall fra omkringliggende vegetasjon.
Det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold i tiden som kommer. Dette gjelder særlig utskifting av taktekking, utbedring av sørveggen samt eventuelle tiltak på bjelkelaget dersom det avdekkes skader ved nærmere undersøkelser.

Innvendige forhold
Innvendig er annekset utført med tregulv, panel på vegger og panel i himlinger. Annekset er innredet med kombinert stue, soverom og kjøkken, et separat soverom samt bad med utvendig adkomst.
Det er oppført pipe av lettklinker med tilhørende vedovn. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved pipen og ildstedet, utover tegn til lekkasje fra taket over verandaen, noe vann har rent ned på pipevange utvendig. Oppvarming skjer via vedovn og panelovner, og annekset er tilkoblet strøm.

Innredning og overflater fremstår med normal alders- og bruksslitasje, og det er registrert vanlige bruksmerker.



Tekniske installasjoner
Annekset har eget pumpehus med vanninntak av plast og påmontert varmekabel. Pumpehuset er utstyrt med panelovn. Hovedvanninntaket er forsynt med stoppekran, og vannet føres herfra videre inn i annekset.
Avløpssystemet er tilkoblet kommunalt anlegg via pumpetank med kvern, og det er etablert lufting opp under tak. Vann- og avløpsanlegget er opplyst å være fra 2016 da hytta ble tilkoblet offentlig anlegg.

Ved visuell kontroll under annekset er det registrert avløpsrør av plast samt vannrør av plast ført i varerør. Det er ikke registrert synlige skader på de tilgjengelige delene av rørsystemet ved befaringstidspunktet. For drift og vedlikehold av systemet er det anbefalt å undersøke med selger for utdypende informasjon.

Kjøkken
Annekset har kjøkkeninnredning med profilerte fronter av tre, folierte skrog og laminert benkeplate. Kjøkkenet har hybelkjøkken med integrert kjøleskap og koketopp. Det er montert enkel oppvaskkum med benkebeslag av rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Over koketoppen er det etablert ventilator med avtrekk ført ut gjennom yttervegg.

Det er registrert enkelte fuktmerker og merker etter kondens i tilknytning til kjøleskapet. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet. Utover dette fremstår kjøkkenet i funksjonell stand med normal alders- og bruksslitasje.

Det er registrert avvik ved ventilatorens betjeningspanel, og utskifting av ventilatoren anbefales.









Våtrom
Badet er opplyst å være fra 2016. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet.

Gulvet er utført med fliser og elektriske varmekabler, veggene er flislagte og himlingen har panel. Rommet er innredet med servantskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Det er montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg, men denne fungerte ikke ved befaringstidspunktet. Rommet har heller ikke etablert tilluft.

Overflaten på gulvet fremstår med noe slitasje, og det er registrert enkelte sprekker i fliser samt riss i flisfuger. Det er målt et fall mot sluk på cirka 10 mm. Ved døråpningen er det etablert oppkant ved terskel, men det er ukjent om membranen er ført opp bak denne.

På veggene er det registrert sprekker og mindre skader i flisfuger. Tettesjiktet er brutt ved rørgjennomføringer i vegg.

Sluket er av plast og er plassert under dusjkabinettet, noe som gjør tilkomst for kontroll og rengjøring vanskelig. Ved kontroll, etter at dusjkabinettet ble trukket til side, ble det ikke registrert synlig membran ved sluket.

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse. På bakgrunn av registrerte forhold og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje eller svikt i vanninstallasjonene,

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Etter selgers opplysninger er det etablert bad i tidligere bio-wc i ca 2016.

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

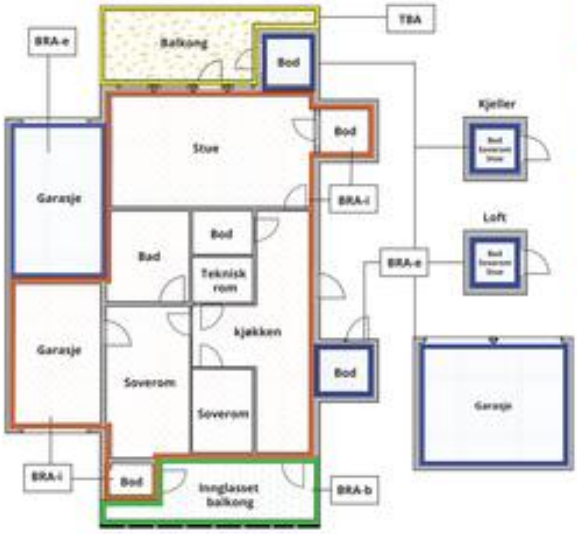
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	77
SUM	**69**				**77**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, toalettrom m/vaskemaskin, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		

Kommentar

TBA er en platting og en veranda ved inngangspartiet, og en veranda samt en terrasse mot vest.

Det er tilgjengelig bod på eiendommen.
Areal er målt fra utside og må betraktes som omtrentlig, boden er ca 6 kvm.
I henhold til tilgjengelig eiendomskart synes boden å være oppført utenfor eiendomsgrensen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, og det anbefales at eier avklarer dette med grunneier og eventuelt relevante myndigheter for å avdekke om plasseringen kan medføre krav, pålegg eller andre rettslige konsekvenser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er skisser og tegninger fra kommunepakke som er lagt til grunn for undersøkelsen.
Til opplysning er tegningene utfordrende å tolke.

Tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk, men bod er utvidet med deler av vindfang/gang.
Slik endring er søknadspliktig og det er ukjent om tiltaket er godkjent.

For hytte foreligger det vedtak om oppføring, men det er ikke påvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i tilgjengelige dokumenter. Som hovedregel kan det ikke utstedes ferdigattest for bygninger som er byggemeldt og omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningene er oppført i samsvar med opprinnelig godkjenning, anses de normalt som lovlig tatt i bruk. Det anbefales likevel at forholdet avklares nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Stue/soverom/kjøkken, soverom, bad	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er skisser fra 1988 som er lagt til grunn for undersøkelsen.
Til opplysning er tegningene utfordrende å tolke.

Det er etablert soverom i rom som på tegning er bod.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, er å anse som en søknadspliktig bruksendring, jf. SAK10 § 2-1. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt eller gitt godkjenning for aktuell bruksendring av rommet.

For anneks foreligger det vedtak om oppføring, men det er ikke påvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i tilgjengelige dokumenter. Som hovedregel kan det ikke utstedes ferdigattest for bygninger som er byggemeldt og omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningene er oppført i samsvar med opprinnelig godkjenning, anses de normalt som lovlig tatt i bruk. Det anbefales likevel at forholdet avklares nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	27	142		0	947.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lajordet 63

Hjemmelshaver
Krogstad Anna May

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger på Bjønnes i Porsgrunn kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Tinglyst bruksrett eller vedlikeholdsplikt er ukjent.

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 avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Kupert naturtomt med synlig fjell i dagen og naturlig beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger gjeldende regelverk og de etiske regler for sertifiserte bygningsingeniører utdannet gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi). NEAK er eid av Norsk Takst og NITO. Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via
kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.
I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mirja Baun Krogstad	9578-5997-4-1245469	2026-06-19 13:58:09
Anne Krogstad	9578-5999-4-1923564	2026-06-19 16:08:54

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
19. juni 2026

Oppdragsnummer
24-0171/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lajordet 63, 3949 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Anna May Krogstad

Fullmektige
Anne Krogstad for Anna May Krogstad
Mirja Baun Krogstad for Anna May Krogstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1972

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Anna May Krogstad

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: 8647660
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestby rørlegger, Porsgrunn

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi vet at det ble gjort fagmessig men kjenner ikke til firmaets navn.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firmanavn, men ble utført i ca. 2005-2006

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vet ikke.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hører under lajordet hytteforening

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi tror det er et firma/kommunen la inn felles vann og kloakk for hele hytteområder for noen år siden.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke....

---

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

Ja

Beskriv: Kommunal vannforsyning med privat avløpskvern.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er lekkasje, muligens råte rundt vindu og vindusvegg på bad i anneks.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Et vindue i hovedhytte har punktert. Vindu/vindusveggen i anneks må nok skiftes, på bad. Det er en lekkasje i plastikktak mellom hytte og anneks.

---

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?

Ja

Beskriv: Et har vært en lekkasje på badet, dusjen i annekset, men rørlegger er bestillt for å fikse dette. Han vil installere nytt dusjkabinett.

---

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

Ja

Beskriv: Maur i vindusveggen på anneks

---

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

Eventuell kommentar: Tomtens størrelse ble oppgitt til 947 kvadratmeter i 1972

---

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?

Ja

Beskriv: Det skal tas opp på årsmøtet på Lajordet vei og parkering, om parkeringsavgift skal settes opp. Dette er ikke avgjort enda.

---

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

Eventuell kommentar: Trolig er platting utenfor bod delvis bygd utenfor hyttetomten, inn mot grunneiers tomt.

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: 24-0171/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne Krogstad	**2026-06-19**	**Mirja Baun Krogstad**	**2026-06-19**

Identifikasjon

Anne Krogstad

Identifikasjon

Mirja Baun Krogstad

Signicat

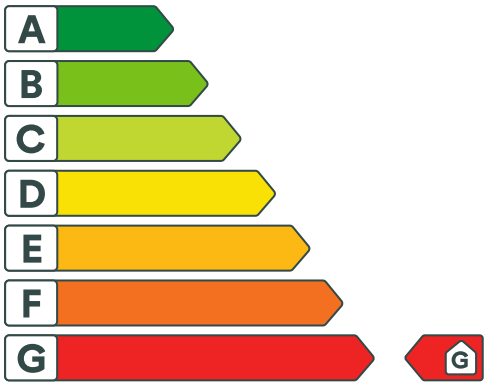
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Lajordet 63, 3949 PORSGRUNN	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305826**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164121712**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **142**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **389,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **415,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 653 kWh**



Lajordet 63, 3949 PORSGRUNN

Detaljering

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

Lajordet 63, 3949 PORSGRUNN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: 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 utendørs

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

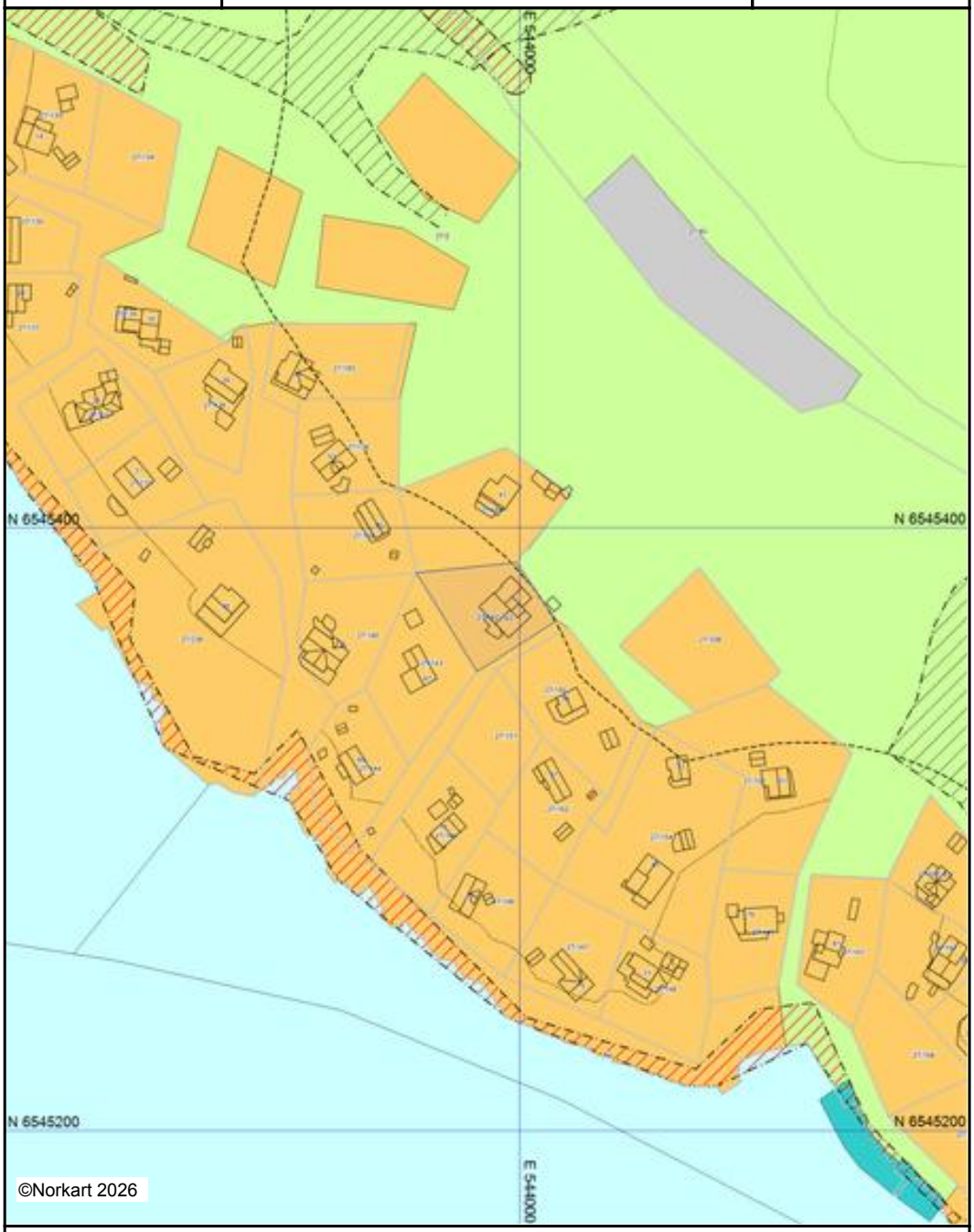
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 27/142
Adresse: Lajordet 63
Utskriftsdato: 02.06.2026
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



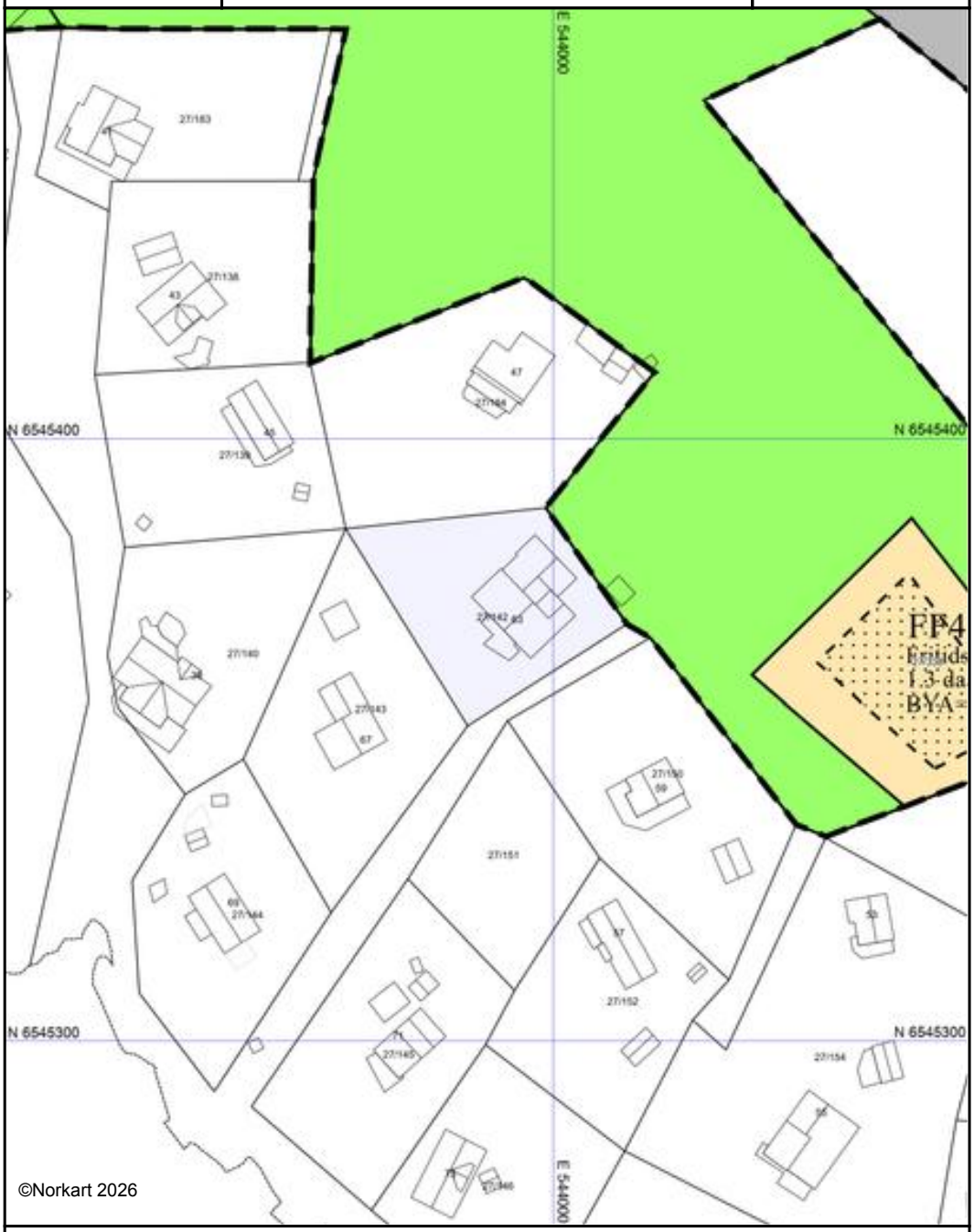
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 27/142
Adresse: Lajordet 63
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Frittliggende fritidsbebyggelse
- Parkeringsplasser
- Friluftsformål
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

Utskriftsdato: 02.06.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	142	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lajordet 63, 3949 PORSGRUNN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 947 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1415
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

ambita

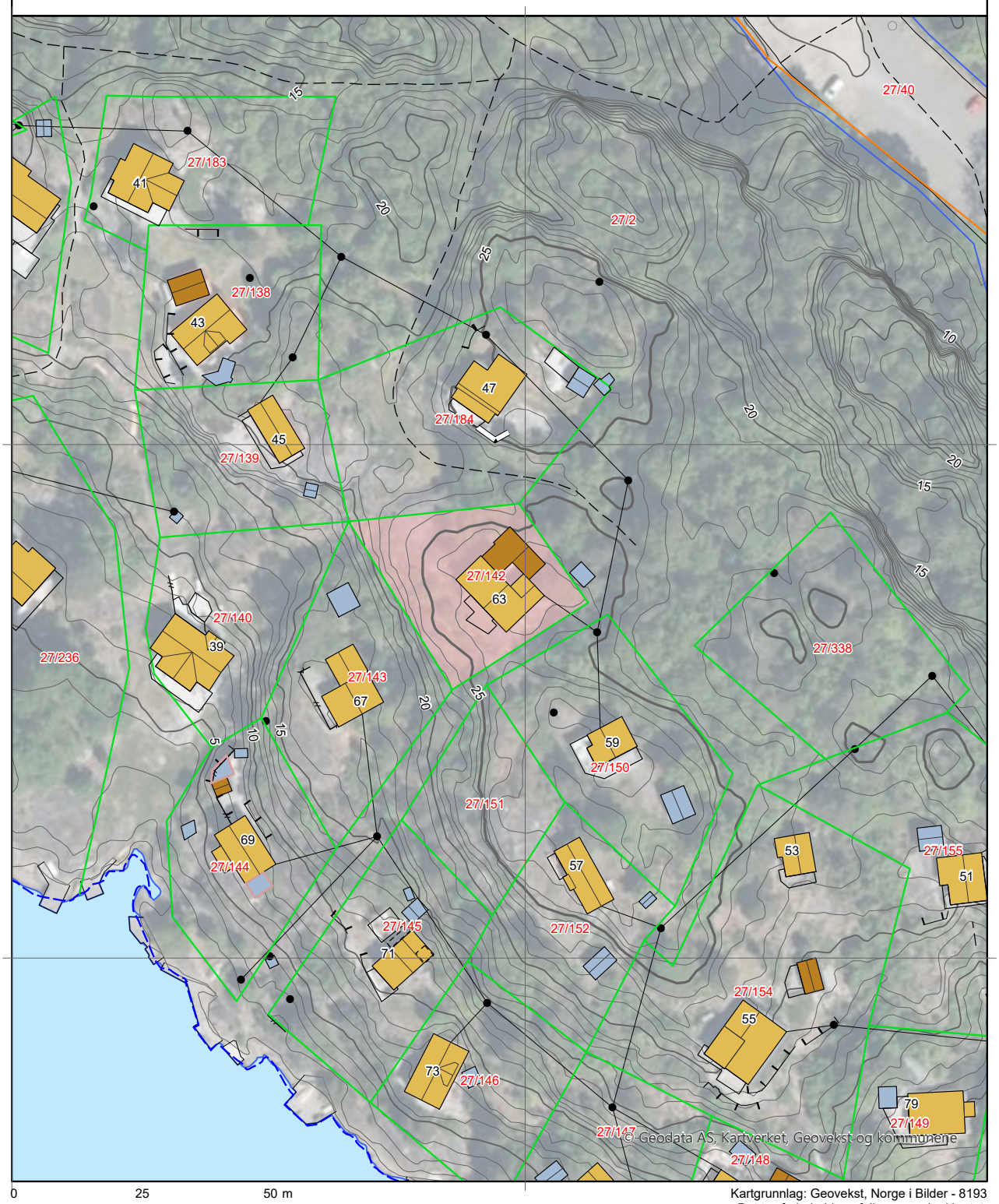
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/27/142/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

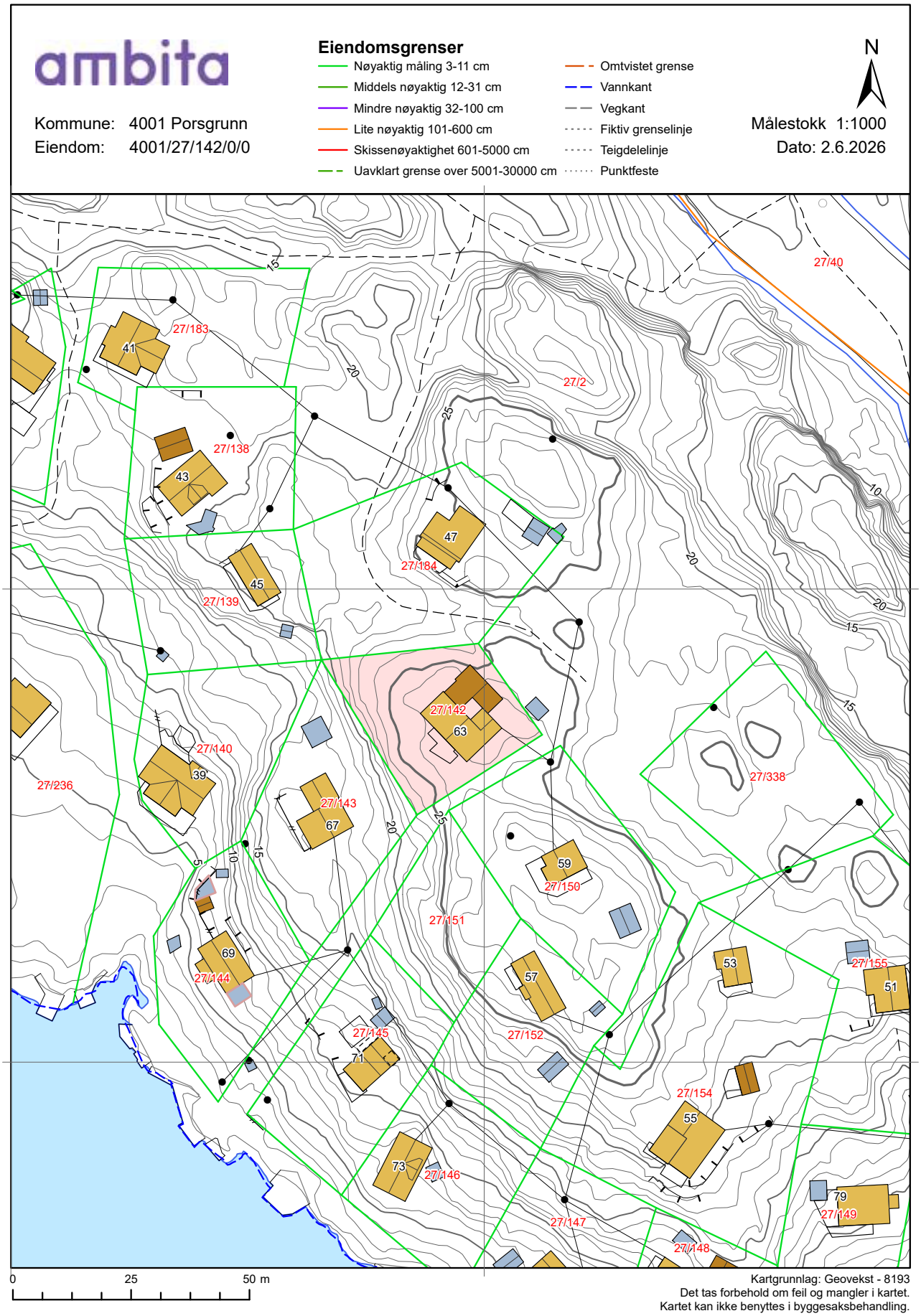
N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/27/142/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 2.6.2026
27/40
27/183
41
27/2
27/138
43
47
27/184
45
27/139
27/142
63
27/140
39
27/236
27/143
67
27/338
59
27/150
27/151
69
27/144
57
53
27/155
51
27/145
71
27/152
27/154
55
73
27/146
79
27/149
27/147
27/148
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

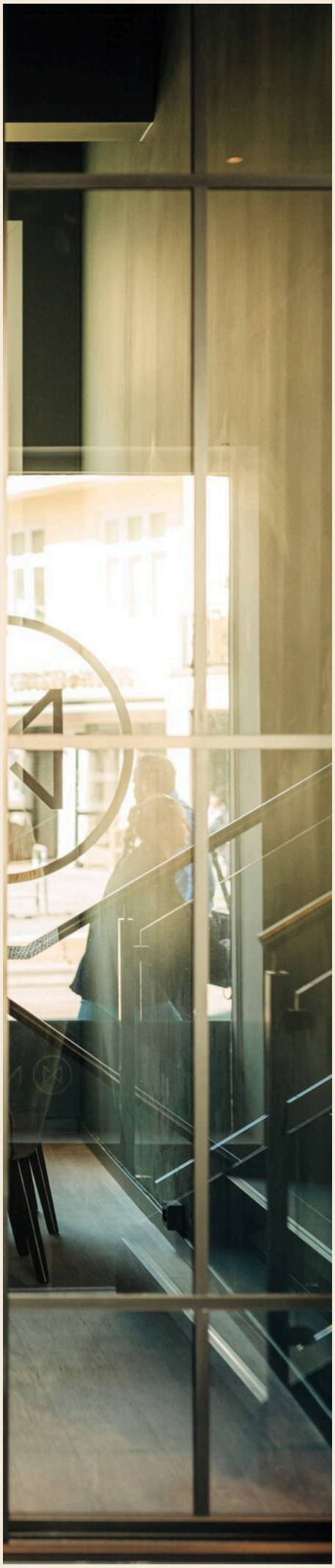


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

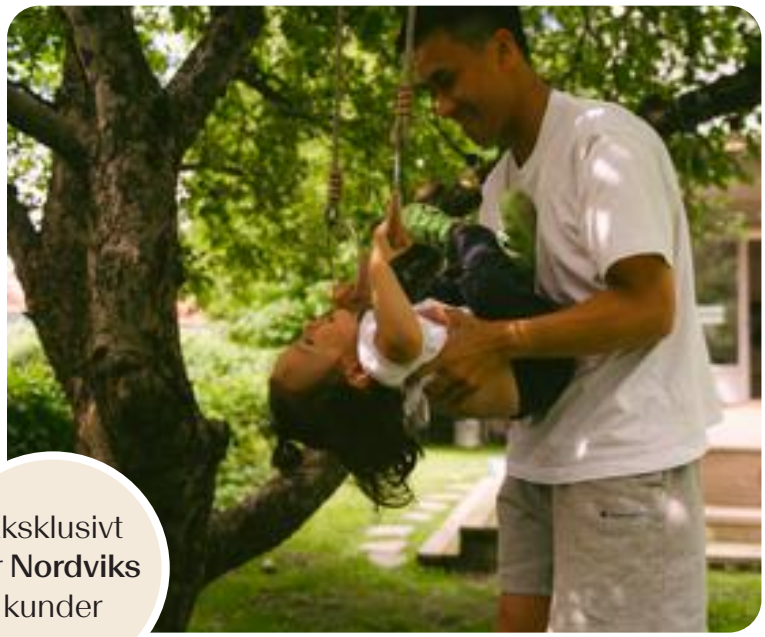


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 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: 24-0171/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lajordet 63 3949 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 27, bnr 142 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

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



Sofie Husby

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

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