NORDVIK

Brekka 17

3 soverom | 228 kvm | Enebolig



Velkommen til

Brekka 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
30	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Egenerklæringsskjema
49	Tilstandsrapport
86	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig m/flott utsikt og solforhold - Barnevennlig beliggenhet - Utleiemulighet i underetasjen -Bad fra 26

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**124 840,-**
Totalpris	**5 074 840,-**
BRA-i	**228 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Brekka 17!

Velkommen til en innholdsrik familiebolig på Bjørntvedt i Porsgrunn, et av byens mest etterspurte områder. Fra boligen er det gangavstand til barnehage, barne-ungdomsskole, videregående skole og USN, samt kort vei til bussholdeplass og togstasjon. Her har du muligheten til skape din egen drømmebolig, med flott utsikt, gode solforhold samt mulighet for ekstra inntekt i kjeller

Kort fortalt!
Lys og romslig stue med god møbleringsfrihet
Tidløst helfliset baderom fra 2014
Tre soverom
Mulighet for å bo med alt på en flate
Utleiemulighet i underetasjen
Bad i leilighet pusset opp i 2026
Solrik og usjenert terrasse fra 2026
Boligen er arkitekttegnet (Willums)
Gangavstand til Porsgrunn sentrum
Stort potensiale!

Velkommen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 139 kvm
Total BRA: 167 kvm



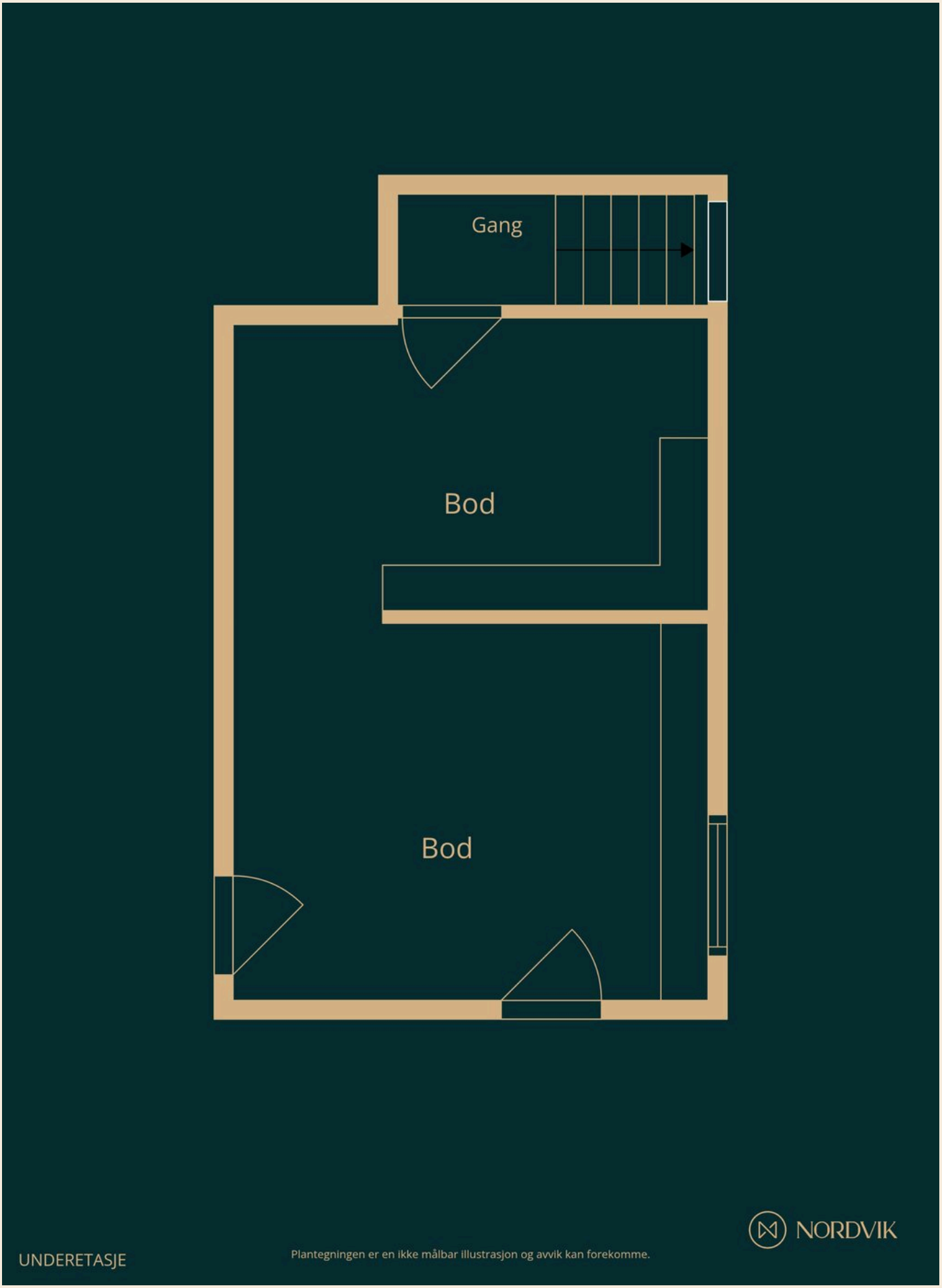
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm






















VAN GOGH
Miele




VAN GOGH






WILLIAM MORRIS










ALARM




























YONEX
YONEX
YONEX
YONEX

















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
24-0229/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brekka 17, 3917 PORSGRUNN
Gnr 46, bnr 683 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Trond Otto Dahlsrud
Anne Marit Dahlsrud

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
124 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 074 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 540,- (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
1961

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 228 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 256 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 23 kvm. Trappegang og bod.
BRA-i: 66 kvm. Leilighet: Entré, stue/soverom, kjøkken, bad, bod og toalettrom.
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom og tre soverom.
BRA-e: 28 kvm. Garasje.
Total BRA: 167 kvm.
TBA: 60 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i 1. etasje er en terrasse på bakside av huset og en takterrasse over stue i sokkel.

Solforhold
Morgensol på terrassen mot øst, mens det er gode solforhold på terrasse hvor det er utgang fra stue til ca 20.30 på sommerstid

Innhold
BRA: 256 kvm
BRA-i: 228 kvm
BRA-e: 28 kvm
TBA: 60 kvm

1. etg:
BRA-i: 139 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom og tre soverom.

Kjeller:
BRA-i: 23 kvm: Trappegang og bod.
BRA-i leilighet: 66 kvm: Entré, stue/soverom, kjøkken, bad, bod og toalettrom.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 26.08.2026 av Bjørnar Krogh i Skien Takst AS.

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

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys entré med skifer på gulv. I entréen er det god plass til sko og yttertøy. Det er montert eldre peisovn.

Stue:
Lys og meget romslig stue med store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Det er god takhøyde i stuen som gir en luftig og romlig følelse. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til både sofagruppe og spisegruppe. Det er åpen peisovn i stue.

Kjøkken:
Romslig kjøkken med hvite profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er avsatt plass til hvitevarer i innredningen. På kjøkkenet er det plass til spisebord.

Bad:
Tidløst helfliset baderom med varmekabler i gulv. Badet ble pusset opp i 2014 og er utstyrt med dobbel servant over skuffeinnredning, speil, toalett og dusjhjørne.
I tillegg til bad, er det et separat toalettrom i etasjen.

Soverom:
Det er tre soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Hovedsoverommet er utstyrt med romslig, innebygd garderobeskap. De øvrige soverommene er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Kjeller:
Kjellerdel tilhørende boligen har bodrom med gode oppbevaringsmuligheter.

Leilighet:
Stue:
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Stuen har gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp.

Kjøkken:
Enkel kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter og laminert benkeplate. Det er avsatt plass til hvitevarer.

Bad:
Innbydende baderom som er pent pusset opp i 2026. Badet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Parkering
Parkering i asfaltert gårdsplass eller garasje.

Modernisering og påkostninger
2014: Totalrenovert bad i hovedetasjen, inkludert varmekabler
2023: Installert varmepumpe
2023: Varmekabler og flislagt gulv på vaskerom, samt nytt sluk
2025: Nytt vann- og avløp på kjøkken
2026: Ny terrasse
2026: Totalrenovering og utvidelse av bad i leilighet
2026: Oppgradering av sikringsskapet, alle sikringer har jordfeilbryter

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: Bad i hovedetasje ble totalrenovert 2014. Rørleggerarbeidet ble utført av Trond Dahlsrud, autorisert rørlegger (Kjell Dahlsrud VVS). Vaskerom i hovedetasjen ble delvis renovert 2023, nytt sluk, membran, varmekabler og gulvfliser. Rørleggerarbeidet ble utført av Trond Dahlsrud. Nye vann- og avløpsrør fra kjeller til kjøkken i 2025, utført av Trond Dahlsrud. Bad i leiligheten i underetasjen ble totalrehabilitert 2026. Rørleggerarbeidet ble utført av Trond Dahlsrud. Elektrisk anlegg er kontrollert og godkjent av Brødrene Johnsen AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene er utført av Trond Dahlsrud.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Ny terrasse bygget i 2026.

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: Brødrene Johnsen AS. Skifte av noen sikringer og opplegg til bad og varmekabler.
2026. Ale sikringer er med jordfeilbryter.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Siste gang 2026.

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: Trond Dahlsrud. Kun innvendig, ikke utført arbeid på inntak og avløp fra huset.

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: Tilbygg ca 1967 og 1980. Vi vet ikke hvem som utførte arbeidet.

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

- Ja. Beskriv: Oljetanken ble tømt og spylt av Brødrene Henriksen AS, og deretter fylt med pukk og sand høsten 2023. Fyrkjeler (olje + elektrisk) ble fjernet samtidig, og en del av radiatorene ble fjernet.

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

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstmann kommer 13.08.26.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja. Beskriv: Tømt , skylt og fylt med pukk og sand 2023.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Boligen er oppført tidlig på 1960-tallet og senere bygget ut både på slutten av 1960-tallet og på 1980-tallet. Det er et eldre hus, og det må derfor påregnes avvik i blant annet isoleringsevne, tetthet, vind og generell slitasje sammenlignet med nyere boliger. Det er også utført arbeider på boligen av selger, som opplyser å være rørlegger. Arbeidene er ikke dokumentert. Taket er tekket med stålplater som har slitasje. Beslag og nedløpsrør har også slitasje, og det må påregnes utskiftning av taktekking og beslag på sikt. Yttervegger av tegl og tre har slitasje, og det er registrert punktvis råte i trekledning. Vinduer er stedvis punkterte og har stedvis betydelig utvendig slitasje. Som generell anbefaling må det påregnes utskiftning av vinduer og ytterdører etter hvert.

Antall TG0 er 2 stk
Antall TG1 er 9 stk
Antall TG2 er 41 stk - Taktekking, nedløp/beslag/skorstein, takkonstruksjon/loft, yttervegger/veggkonstruksjon, vinduer, ytterdør, gulv, vegger og himling, etasjeskiller/bærende konstruksjon, rom under terreng, krypkjeller, innvendige dører, skadedyr/fuktkrevende insekter, innvendige vannledninger, innvendige avløpsrør, ventilasjon, varmtvannsbereder, fuktsikring/drenering, grunnmur/fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering, oljetank, overflater og konstruksjon toalettrom leilighet, sanitærutstyr toalettrom leilighet, avtrekk/ventilasjon toalettrom leilighet, overflater og innredning kjøkken leilighet, dokumentasjon bad leilighet, vegger og himling bad leilighet, gulv bad leilighet, vanntett sjikt/membran/sluk bad leilighet, sanitærutstyr og innredning bad leilighet, overflater og innredning kjøkken, vegger og himling vaskerom, gulv vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk vaskerom, ventilasjon vaskerom, sanitærutstyr toalettrom 1. etasje, avtrekk/ventilasjon toalettrom 1. etasje, gulv bad 1. etasje, sanitærutstyr og innredning bad 1. etasje.
Antall TG3 er 3 stk - Ytterdør, terrasse og avtrekk kjøkken.
Antall TGIU er 0 stk

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Oppvaskmaskin

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Mikrobølgeovn
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peisovn i stue og entré. Varmepumpe i entré.

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. 20000 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 19 116,-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:

- Alarm fra Verisure kr 608,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra RiksTV/NextGenTel kr 798,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 378 920,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 515 680,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 847984

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har innlagt fiber fra Telenor. Selger benytter TV og internett fra RiksTV/NextGenTel.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 132 kvm (Eiertomt)
Solrik tomt som er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed og trær. Asfaltert gårdsplass.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum følger du Aallgate/Sykehusbakken oppover mot sykehuset. Ta etter hvert til venstre inn på Bjørnåsvegen, og deretter første til høyre inn på Brekka. Etter ca. 200 meter får du boligen på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en attraktiv beliggenhet i gangavstand til Porsgrunn sentrum, på Bjørntvedt i Porsgrunn kommune. Som et av de mest etterspurte boligområdene med nær tilknytning til Porsgrunn sentrum, har man kort vei til alle byens fasiliteter. Eiendommen ligger et veletablert og barnevennlig område med fine turstier i nærområdet og stor lekeplass. Kun et steinkast unna finner vi Porsgrunn tennisklubb med 4 utendørs tennisbaner. I sentrum har man flotte restauranter på bryggepromenaden, treningssentre, barer, Down Town kjøpesenter og mye mer. Det er gode buss/tog forbindelser med M3 kun 200m unna og Porsgrunn togstasjon 1000 meter unna.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Brekka - 0.2 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 1.1 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 37 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Rønningen barnehage (1-5 år) 1.2 km
- Min Barnehage, Øyekast (0-5 år) 5 km
- Vallermyrene barnehage (0-5 år) 1.5 km

Skoler:
- Myrene skole (1-7 kl.) 1.3 km
- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.5 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole 1.7 km
- Porsgrunn videregående skole 1.7 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for boligen. 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 ferdigattest på tilbygg datert 25.11.1969.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 11.01.1984.

1. etasje:
Etasjen har kun mindre endringer i planløsning som ikke anses som søknadspliktige.

Kjeller/sokkel:
Plantegning stemmer ikke med dagens bruk. Av søknadspliktige tiltak er det etablert toalettrom i rom som på tegning er fyrrom, dusjnisje er i del av 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. Videre er det fjernet dør mellom boenheter og etablert ekstern enhet. Byggesaksforskriften, SAK10 § 2-2: Inndeling av ekstern boligenhet i eksisterende bolig er søknadspliktig dersom enhet har alle primærfunksjoner (stue, kjøkken og bad/toalett), er fysisk adskilt fra annen boligenhet og har egen inngang. Om slikt tiltak skal utføres må begge enheter oppfylle teknisk forskrift, f. eks med tanke på branncelle og brannsikkerhet. Det er ikke fremvist søknad eller godkjenning av tiltaket. Takhøyde i kjeller/sokkeletasje er 2,08-2,27m. Sovedel i stue/soverom har kun lys fra stuedel, som ikke er tilfredstillende.

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.
Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Øvre Bjørntvedt, del av gnr 46/bnr 1 og 85 m.fl", datert 17.11.1964 og er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplan under arbeid:
Kommuneplanens arealdel 2024-2036, planid 1415.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel gnr/bnr 46/1 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

16.08.1878 - Dokumentnr: 990073 - Erklæring/avtale
Under -og overekspropriasjonstakster
vedr.grunnavståelse
til jernbanen

22.06.1880 - Dokumentnr: 918776 - Erklæring/avtale
Vedr.grunnavståelse til jernbanen

01.04.1881 - Dokumentnr: 917360 - Erklæring/avtale
Vedr.grøft

18.02.1912 - Dokumentnr: 900303 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Gnr 46 bnr 80

15.08.1914 - Dokumentnr: 900205 - Urådighet
FORBUD MOT SALG ELLER LEIE AV FJELL ELLER STEN TIL
ANDRE ENN NORCEM AS
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1916 - Dokumentnr: 900440 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM
STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

14.11.1917 - Dokumentnr: 900438 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:173
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:174
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:178

Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning

20.02.1918 - Dokumentnr: 902088 - Bestemmelse om vannledn.

09.01.1929 - Dokumentnr: 900503 - Skjønn

12.06.1929 - Dokumentnr: 900504 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

16.10.1929 - Dokumentnr: 900505 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:294

10.06.1931 - Dokumentnr: 917283 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

21.11.1934 - Dokumentnr: 900461 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:289

25.09.1935 - Dokumentnr: 900538 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:329

11.07.1936 - Dokumentnr: 500613 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:330

23.11.1936 - Dokumentnr: 501024 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:332
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:333

30.11.1936 - Dokumentnr: 501006 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:325

16.12.1936 - Dokumentnr: 501114 - Rettigheter iflg. skjøte
Villaklausul på tomten mellom bnr.334 og prosjektert gate på sydsiden

10.02.1937 - Dokumentnr: 500133 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:336

01.04.1937 - Dokumentnr: 500262 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:337

07.04.1937 - Dokumentnr: 500345 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:338

13.11.1937 - Dokumentnr: 501216 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:341
Bestemmelse om veg

23.08.1938 - Dokumentnr: 500742 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:346
Bestemmelse om vannledning

06.12.1939 - Dokumentnr: 501328 - Skjønn
Vedr.avståelse av grunn til SKK
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1942 - Dokumentnr: 500102 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

20.12.1946 - Dokumentnr: 501514 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:448

06.02.1950 - Dokumentnr: 500250 - Erklæring/avtale
Vedr. grunn til gater,vann-og kloakkledninger m.fl.best.

24.02.1951 - Dokumentnr: 500304 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1955 - Dokumentnr: 500374 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: NORCEM CEMENT AS

10.09.1955 - Dokumentnr: 501596 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:642
Inntil evt.utvidelse av riksveien

07.10.1959 - Dokumentnr: 501948 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

04.10.1962 - Dokumentnr: 501844 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:0805 Gnr:46 Bnr:912
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1963 - Dokumentnr: 500031 - Erklæring/avtale
Vedr. fjerning av planovergang,m.m.

16.06.1965 - Dokumentnr: 501541 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

29.06.1965 - Dokumentnr: 501707 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

10.09.1965 - Dokumentnr: 502333 - Bestemmelse om

veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1965 - Dokumentnr: 503101 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

16.04.1970 - Dokumentnr: 501243 - Skjønn
Vallermyrveien
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1972 - Dokumentnr: 500102 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

16.03.1973 - Dokumentnr: 501002 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:766

19.02.1974 - Dokumentnr: 1931 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:703

24.10.1974 - Dokumentnr: 13141 - Skjønn
Underskjønn m/fravikelseskjennelse
Sak 17/73B
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1974 - Dokumentnr: 14104 - Skjønn
Overskjønnn m/overleveringsforretning
Sak 51/73B
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1975 - Dokumentnr: 1652 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:408
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

18.11.1977 - Dokumentnr: 16253 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:636
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

26.08.1987 - Dokumentnr: 14804 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

12.04.1989 - Dokumentnr: 5692 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: NORCEM AS, M.FL.BEST.

03.11.1999 - Dokumentnr: 15602 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:46 Bnr:1366
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2007 - Dokumentnr: 1016303 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Heidelberg Materials Sement Norge AS
Org.nr: 934 949 145
Kjøpesum kr 2 000 000,-
Eiendommen er ubebygd
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2021 - Dokumentnr: 514058 - Urådighet
Rettighetshaver: Telemark Forvaltning AS
Org.nr: 993 838 403

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

Legalpant
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.

Det er en oljetank på eiendommen, denne er fylt med pukk og sand

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Veiledende 21.900) kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Uavhengig av antall kr. 3 900,-
Samlet skal selger betale kr. 110 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. september 2026

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

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.

Brekka 17

Nabolaget Bjørntvedt - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 19 klasser	18 min 1.5 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	17 min 1.5 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km

Offentlig transport

Brekka Linje M3, M3N, 185	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

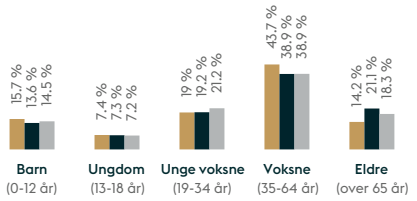
Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 65 barn	16 min 1.2 km
Min Barnehage, Øyekast (0-5 år... 51 barn	18 min 1.5 km
Vallermyrene barnehage (0-5 år... 58 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Porsgrunn	12 min
Rema 1000 Vallermyrene	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørntvedt	861	401
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ballplass - Løkka	2 min
Østsiden skole	10 min
Sats Ekspress Porsgrunn	12 min
SATS Express Porsgrunn	12 min

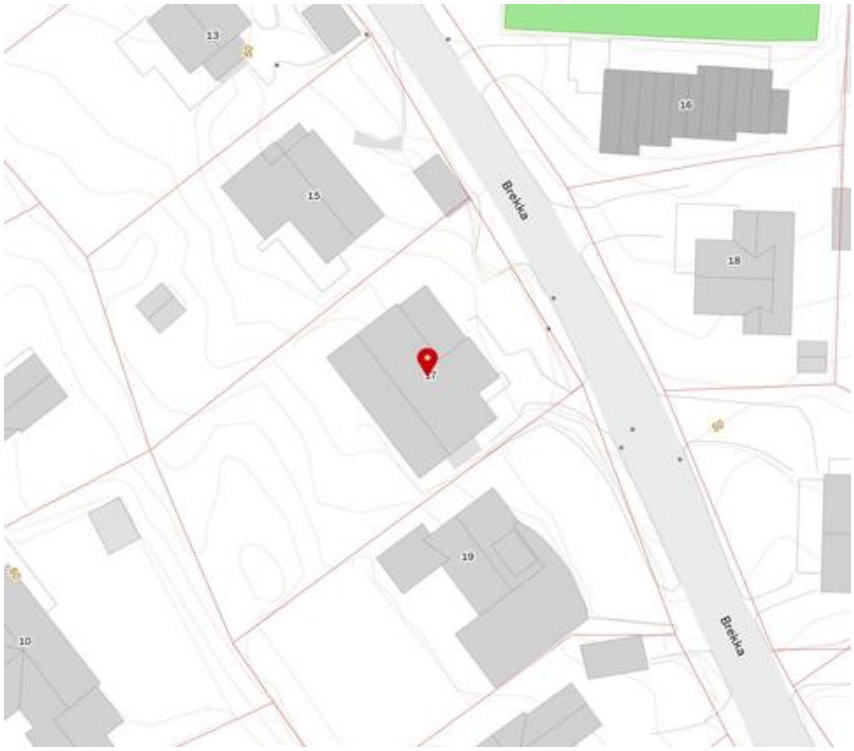
«Stille og rolig og sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Marit Dahlsrud	9578-5997-4-374751	2026-08-09 19:22:35

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
9. aug. 2026

Oppdragsnummer
24-0229/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brekka 17, 3917 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Anne Marit Dahlsrud, Trond Otto Dahlsrud

Fullmektige
Anne Marit Dahlsrud for Trond Otto Dahlsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Aase Synnøve Dahlsrud

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 847984
Forsikret i: Storebrand

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: Bad i hovedetasje ble totalrenovert 2014. Rørleggerarbeidet ble utført av Trond Dahlsrud, autorisert rørlegger (Kjell Dahlsrud VVS). Vaskerom i hovedetasjen ble delvis renovert 2023, nytt sluk, membran, varmekabler og gulvfliser. Rørleggerarbeidet ble utført av Trond Dahlsrud. Nye vann- og avløpsrør fra kjeller til kjøkken i 2025, utført av Trond Dahlsrud. Bad i leiligheten i underetasjen ble totalrehabilitert 2026. Rørleggerarbeidet ble utført av Trond Dahlsrud. Elektrisk anlegg er kontrollert og godkjent av Brødrene Johnsen AS.
nnnnnnnvvv

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene er utført av Trond Dahlsrud.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny terrasse bygget i 2026.

---

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: Brødrene Johnsen AS. Skifte av noen sikringer og opplegg til bad og varmekabler. 2026. Ale sikringer er med jordfeilbryter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Siste gang 2026.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trond Dahlsrud. Kun innvendig, ikke utført arbeid på inntak og avløp fra huset.

---

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: Tilbygg ca 1967 og 1980. Vi vet ikke hvem som utførte arbeidet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt. Har vannmåler.

---

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

Ja

Beskriv: Oljetanken ble tømt og spylt av Brødrene Henriksen AS, og deretter fylt med pukk og sand høsten 2023. Fyrkjeler (olje + elektrisk) ble fjernet samtidig, og en del av radiatorene ble fjernet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann kommer 13.08.26.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tømt , skylt og fylt med pukk og sand 2023.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0229/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Marit Dahlsrud	**2026-08-09**

Identifikasjon

Anne Marit Dahlsrud

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Brekka 17 , 3917 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 46, bnr. 683

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 228 m²



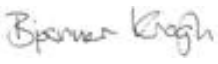
Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1581 **Referansenummer:** VW6601

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligen er oppført tidlig på 1960-tallet og senere bygget ut både på slutten av 1960-tallet og på 1980-tallet. Det er et eldre hus, og det må derfor påregnes avvik i blant annet isoleringsevne, tetthet, vind og generell slitasje sammenlignet med nyere boliger. Det er også utført arbeider på boligen av selger, som opplyser å være rørlegger. Arbeidene er ikke dokumentert.
Taket er tekket med stålplater som har slitasje. Beslag og nedløpsrør har også slitasje, og det må påregnes utskiftning av taktekking og beslag på sikt. Yttervegger av tegl og tre har slitasje, og det er registrert punktvis råte i trekledning.
Vinduer er stedvis punkterte og har stedvis betydelig utvendig slitasje. Som generell anbefaling må det påregnes utskiftning av vinduer og ytterdører etter hvert.
Innvendige overflater er i hovedsak fungerende, men er stedvis eldre og slitte. Omfanget av eventuell oppgradering vil i stor grad være avhengig av ønsket standard og nivå på tiltak fra ny eier.
Våtrommene har anmerkninger knyttet til alder og utførelse.
Kjøkkenet i sokkeletasjen fremstår slitt, og utskiftning av innredningen må påregnes etter hvert. På kjøkkenet i første etasje er det påvist en mindre vannlekkasje som må utbedres.
Tekniske installasjoner, herunder vann- og avløpsrør, består i hovedsak av eldre deler, og det må påregnes utskiftninger og oppgraderinger over tid. Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert, men deler av anlegget har høy alder, og det må derfor også påregnes vedlikehold og utskiftning av eldre komponenter.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er siste søknadstegninger fra 1982 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

Kjeller/sokkel:
Plantegning stemmer ikke med dagens bruk. Av søknadspliktige tiltak er det etablert toalettrom i rom som på tegning er fyrrom, dusjnisje er i del av 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.

Videre er det fjernet dør mellom boenheter og etablert ekstern enhet.
Byggesaksforskriften, SAK10 § 2-2:
Inndeling av ekstern boligenhet i eksisterende bolig er søknadspliktig dersom enhet har alle primærfunksjoner (stue, kjøkken og bad/toalett), er fysisk adskilt fra annen boligenhet og har egen inngang. Om slikt tiltak skal utføres må begge enheter oppfylle teknisk forskrift, f. eks med tanke på brannceller og brannsikkerhet.
Det er ikke fremvist søknad eller godkjenning av tiltaket.

Takhøyde i kjeller/sokkeletasje er 2,08-2,27m. Sovedel i stue/soverom har kun lys fra stuedel, som ikke er tilfredstillende.

1. etasje:
Etasjen har kun mindre endringer i planløsning som ikke anses som søknadspliktige.

I kommunepakka foreligger det vedtak om oppføring av våningshus datert 1959, det er ikke utsted brukstillatelse eller ferdigattest.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 1969 og 1984.

Garasje

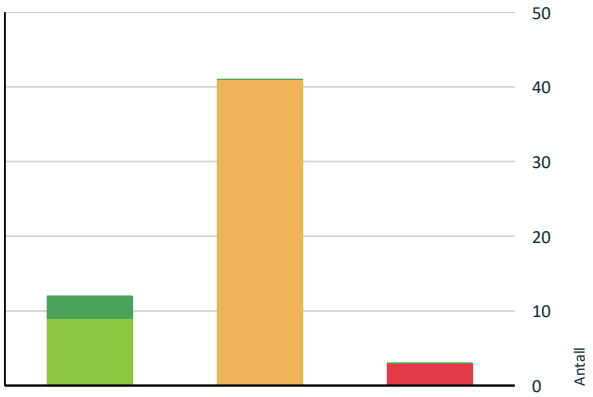
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger noen tegninger men disse er vanskelig å tyde. Garasjen ser ut til å være noe større enn på tegning.

I kommunepakka foreligger det vedtak om oppføring av garasje datert 1964, det er ikke utsted brukstillatelse eller ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

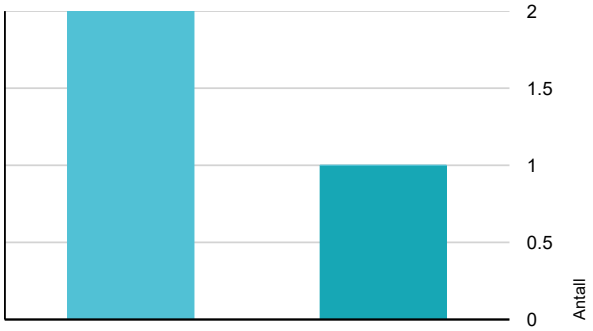
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Kjøkken > Sokkeletasje leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Toalettrom > Sokkeletasje leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Sokkeletasje leilighet > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Sokkeletasje leilighet > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Sokkeletasje leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje leilighet > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje leilighet > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Representant for eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Selv om innmaten i sikringsskapet er byttet og anlegget er betydelig oppgradert, er det fremdeles eldre ledninger og komponenter igjen i boligen. Det er også registrert enkelte løse ledninger, og kurslisten stemmer ikke helt overens med antall kurser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeår er hentet fra opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål, boligen er i bruk.

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

Vedlikehold
Huset er begrenset oppgradert. Ny eier må påregne vedlikehold og utskiftninger innvendig og utvendig.

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Det er etter tegninger å bedømme etablert tilbygg med inngangsparti og entré i ca 1968.
1984	Tilbygg	Huset er etter fremvist ferdigattest tilbygget i sokkel og med takterrasse i ca 1984.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater og har slitasje etter alder. Undertak er ukjent.

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

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ny eier må påregne å bytte ut takets to trinns tekking i fremtiden, akkurat når dette bør skje er vanskelig å si noe om.
Konsekvensene av undertak med utgått levetid vil være utettheter, vann trenger gjennom ytre platelag og lekkasjer kan skje.

I mellomtiden bør taket følges opp med vask og vedlikehold.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner av metall. Beslag over tak er av metall. Nedløpsrør er av metall og plast.

Vurdering av avvik:
• Beslag over tak har synlig rustdannelse. Takrenner er begrodd og fremstår med behov for rens og vedlikehold. Nedløpsrør viser tegn til slitasje som følge av alder og bruk.
Forholdene kan medføre redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning på tak og fasader dersom tiltak ikke utføres.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Beslag over tak bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og forringelse.
Takrenner bør renses og vedlikeholdes for å sikre god vannavrenning.
Slitte nedløpsrør bør vurderes for utskifting.
Dersom tiltak ikke utføres, kan redusert avrenning føre til økt fuktbelastning på tak og fasader, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen over tid.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Det er etablert sige på tak til pipe men denne er ikke forskriftsmessig utført, trinn til pipe anbefales montert.

Takrenner, nedløpsrør og beslag bør byttes ut sammen med taktekking i fremtiden.
Frem til da er det påregnelig med lokale utskiftinger og mindre tiltak for å begrense faren for utettheter og lekkasjer.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggetiden med sperrer. Konstruksjonen er lukket og det er ikke mulig å inspisere den. Det er skrå himling og høyt tak i deler av første etasje, samt utilgjengelig kryperom. Det er spalter for lufting mellom sperrene og oppunder taktro, men slike takkonstruksjoner har ofte begrenset ventilasjon basert på erfaring.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er spalter for lufting mellom sperrene og oppunder taktro, men slike takkonstruksjoner har ofte begrenset ventilasjon basert på erfaring.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Ventilasjonen i takkonstruksjonen bør vurderes nærmere, da begrenset ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Tiltak for å forbedre lufting bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Spalter mellom sperrer.



Ingen lufting i gavler.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i sokkel er oppført i mur med teglstein, mens ytterveggene i 1. etasje har bindingsverkskonstruksjon med stående panel.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Ved kontroll fremstår kledningen som slitt og med spredte råteskader. Det er ikke etablert luftespalte i bunn av kledningen. Stedvis noe lufting mellom underliggere, men her er det ikke montert musesperre.
Slik utførelse kan føre til skader da vann som trenger gjennom ytterkledning tørker sent opp.
Erfaringsmessig kan det ved slike gamle yttervegger med stedvis råte i kledning og manglende lufting være skader inne i vegg dette kan ikke oppdages uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Tilstandsrapport

• Kledningen bør utbedres eller skiftes ut der det er råteskader, og det bør etableres tilfredsstillende luftespalte og musesperre for å sikre god ventilasjon og hindre skadedyr.

Manglende lufting og råteskader kan føre til fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for skjulte skader inne i veggen. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Teglsteinsfasader med normal slitasje.





Punktvis råte.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med to lag glass fra 1960- 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

• Det er registrert flere punkterte glass og forholdsvis sterk slitasje utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte glass må påregnes utskifting for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere fuktskader i treverket.
Sterk utvendig slitasje bør utbedres for å forlenge vinduenes levetid og redusere risikoen for råte og varmetap.

Vinduene i boligen bør byttes ut fra alder og et energiøkonomisk syn. På grunn av slitasje og alder har vinduene et høyt varmetap, oppsprekking og utett utvendig omramming kan føre til lekkasjer og skader.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har tett dør fra vaskerom og verandadør av koblet glass.

I sokkeletasjen til leiligheten er det montert en nyere inngangsdør med tolags glass.

Vurdering av avvik:

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

• Døren i sokkel går greit i karm, men det mangler tetting mellom karm og mur.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende tetting mellom karm og mur for å hindre trekk, varmetap og fuktinntrengning, som over tid kan føre til skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport





Det er ikke tettet mellom karm og mur på dør i sokkel.





TG 3 Ytterdør

Beskrivelse

Inngangsdør av teak med sidefelt av tolags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Ytterdøren har råteskader i terskel og må byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse av tre over stue i sokkel. Terrassen er tekket med sveiset papp og har smijernsrekkverk.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer.

• Pappen har utgått på levetid, og det er registrert hull og slitasje. I underliggende stue er det registrert fukt i himling, noe som kan være et resultat av lekkasjer fra tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Funksjonssvikt i tettesjikt kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Tekkingen må skiftes for å hindre videre vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjon.
Når tekkingen skiftes bør det undersøkes i underliggende konstruksjon for skader, om det er fukt/råteskader må dette skiftes og utbedres.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for omfattende fuktskader, råte og redusert levetid på både terrasse og underliggende rom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med spaltegulv av tre, rekkverk og enkel trapp ned til terreng.
Det er ikke registrert skader.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av støpt betong med rekkverk av tre.
Trappen har mindre sprekker, og det er behov for noe utbedring og vedlikehold. Dette gjelder også partiet med skifer i nedkant.

Trapp i terreng av naturstein. Det registreres ingen avvik på HMS, men det er behov for noe vedlikehold av konstruksjonen.



Trapp av betong.





Trapp i terreng.

Trapp til vaskerom

Beskrivelse

Trapp til vaskerom av metall med enkelt rekkverk.

Det registreres løst rekkverk med store åpninger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i første etasje består av skifer i entré, parkettgulv, laminat, teppe og noe furugulv.

I leiligheten er det flisgulv i entré og laminatgulv. Det er gulvvarme i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Gulvene er stedvis slitt, og det er behov for fornying.

Konsekvens/tiltak

- Overflater bør utbedres eller skiftes der det er slitasje, for å unngå videre forringelse og sikre et godt innemiljø.

Nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier, da dette i stor grad avhenger av ønsker og behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leilighet har vegger av malt strie noe spilevegg og malt mur. Himlinger er malte plater og takes.

Vegger i første etasje er av tapet, teglestein, paneler og malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskader i stue i leilighet som trolig stammer fra lekkasje fra overliggende terrasse. Utover dette har overflater mindre skader og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i stue bør utbedres, og årsaken til lekkasjen fra overliggende terrasse må identifiseres og utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Dersom fuktskaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på konstruksjonen, redusert inneklima og økt risiko for sopp- og muggdannelse.
Mindre skader og slitasje på overflater bør også utbedres for å opprettholde god standard.



Det er målt fukt i himling til stue i sokkel, dette er under takterrasse med papp som er defekt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Originalt betongdekke på grunn, uten tilstrekkelig fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser.
Etasjeskiller av tradisjonelt bjelkelag for 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det registreres skjevheter på opptil 20 mm i hele rommet, samt stedvis lokal knirk.

Konsekvens/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 og mindre knirk. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har original teglsteinspipe med åpen peis i første etasje og sotluker i krypkjeller.

Det er ikke registrert synlige skader eller avvik vedrørende avstander til brennbart materiale.

Det bemerkes at skorstein over tak er slitt og kun har beslag i overgang mot tak. Erfaring tilsier at det er behov for vedlikehold og impregnering på slike teglsteinspiper for å hindre vanninntrenging i beslag eller fuktopptrekk i pipen.

Pipa er over 50 år gammel, og fremtidig behov for rehabilitering kan ikke utelukkes som følge av alder og normal slitasje. Tilsyn og feiing bør utføres i henhold til brann- og feievesenets fastsatte intervaller.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjeller under deler av boligen, og kryperom under inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- På grunn av manglende isolasjon og utvendig fuktsperre vil betongfundamenter, kjellergulv og til dels mur vil trekke opp tilgjengelig fukt. Det er registrert symptomer på fukt på innsiden av kjelleren, og i kryperommet under inngangspartiet er det slitasje på betongdekket samt synlig rusten armering.

Det er lite ventilasjon begge steder, og dette bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bør etableres bedre ventilasjon i kjeller og krypkjeller for å redusere fuktbelastning og forbedre inneklimaet.

Videre bør det vurderes tiltak for å begrense fuktinntrengning, som etterisolering og etablering av utvendig fuktsperre.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre fuktskader, korrosjon på armering, forringelse av betong og utvikling av muggsopp, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Saltutslag ved fundamenter.



I kryperom er det lite ventilering og rustne armeringsjern.



Målingene avtar litt lenger oppe på veggen.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har krypkjeller på langsiden mot sørvest. Det er fjell og stedlige masser på terreng, betongmur og stubbeloftspanel i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det registreres noe begrenset ventilering, og det er målt fuktighet i treverk opp mot grensen for sopp- og råtedannelse.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Bedre ventilering må etableres.

• Det bør etableres bedre ventilering i krypkjelleren for å redusere fuktigheten i treverket og dermed risikoen for sopp- og råtedannelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid for bygget.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra entré opp til stue i første etasje er av tre og har teppe i overflaten. Det er håndrekke på én vegg.

Trappen har noe slitasje på teppet, og det mangler håndrekke på begge sider.

Kjellertrapp er av tre med håndrekke på én side.

Kjellertrappen har normal slitasje, er noe bratt og har lav høyde under etasjeskiller. Det mangler håndrekke på én vegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har ulike typer innvendige dører, hovedsakelig av finer. Det er også enkelte skyvedører i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• De fleste dørene går greit i karm, men det kan være behov for justering eller vedlikehold av enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det registreres maur i terrenget rundt boligen, samt symptomer på tidligere angrep av boreinsekter i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak
• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er ifølge eier totalrehabilitert, hvor det er utført noe egeninnsats på flisarbeidet. Gulvmembran og baderomsplater er lagt av fagperson i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring





SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Rommet har baderomsplater på vegg, med smartpanel i himling og innfelte downlights.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det foreligger ingen dokumentasjon på veggenes tettesjikt, og det dusjes direkte på platene. Det er derfor essensielt at monteringsveiledningen fra plateprodusenten er fulgt for å unngå fuktskader. Videre er det registrert utetthet i fugingen mellom bunn av aluminiumskinne og bunn av plate i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt bak baderomsplatene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er i henhold til krav, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Utettheten i fugene mellom aluminiumskinne og plate må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.



Utettheter i hjørne i våtsone.

Tilstandsrapport



Overgang bunnskinne/plater er stedvis ikke fuget.

SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har begrenset fall mot sluk. Det er målt cirka 17 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, og det er ikke etablert vanntett oppkant av membran på dørterskel.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Flisleggingen fremstår som utført som egeninnsats, og det er registrert tapping av flis og ujevnheter. På grunn av manglende fall til sluk bør det etableres vanntett oppkant på dørterskel for å redusere risikoen for at vann renner ut av rommet og forårsaker skader ved større vannlekkasje.



Det er ikke etablert vanntett oppkant av membran på dørterskel.



Flis har tapping.

SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.

fall.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

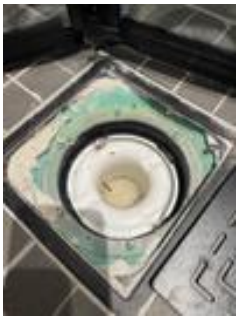
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det er synlig tettesjikt under klemring. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av udokumentert løsning og mangel på totalt 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet og løsningen rundt sluket. Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for at vanntettingen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



Synlig tettesjikt i sluk.

SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjnisje med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det registreres ingen skader, men den monterte glassdøren til dusjen tetter ikke helt mot veggen, og løsningen er trang. Servantskapet er montert svært nær dusjen. Videre registreres det ingen spalte i sokkelflisen for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterne. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter at lekkasjesikring er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det bør vurderes å etablere tettere løsning mellom glassdør og vegg for å hindre vannsprut og fuktskader.
Servantskapets plassering bør vurderes for å sikre tilstrekkelig plass og funksjonalitet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at lekkasjesikring er ivaretatt. Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig lekkasjesikring medfører økt risiko for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Det er ingen spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterne.

SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Det er registrert lav takhøyde og smartpanel i himling som ikke er fuktbestandig. Ved mye dusjing og høy fuktighet i rommet vil disse platene kunne svelle. Det anbefales å ventilere badet tilstrekkelig ved dusjing.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

SOKKELETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Rommet er originalt fra byggetiden, men selger har oppgradert med ny varmekabel, flislagt gulv, membran og sokkelflis på vegg i 2020. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene består av malte plater, og det er også malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert fuktskader, men TG2 settes på grunn av slitasje og manglende finish på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør utbedres eller fornyes for å oppnå tilfredsstillende finish og redusere videre slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere forringelse av overflatene og redusert estetisk og teknisk standard.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det måles relativt flatt gulv med 5 mm fall fra dør til kjøkken til topp slukrist, og ved ytterdør er det etablert oppkant på 25 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er registrert begrenset fall og ingen oppkant ved dør til kjøkken. Ved en eventuell vannlekkasje er det fare for at vannet kan renne ut av rommet og forårsake skade. Videre er det registrert hulrom under flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved dør til kjøkken for å hindre at vann kan renne ut av rommet ved en eventuell lekkasje, da dette kan føre til fuktskader i tilstøtende rom.

Hulrom under fliser bør utbedres for å unngå at flisene løsner eller sprekker, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid for konstruksjonen.


Gulvet har svært begrenset fall.


Det er ikke etablert vanntett oppkant på dørterskel til kjøkken, og ved en lekkasje vil vannet renne ut av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

• Det er synlig tettesjikt under klemring i sluk, men det er ikke oppkant ved dørterskel, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av oppkant bak sokkelflis eller oppkant på ytterdør.

På rørføringer i gulv er det ingen synlig mansjett eller oppkant av membran.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det er ikke synlig oppkant av membran på dørterskel eller på rørføring under kum. TG2 settes på grunn av fare for utettheter her, da vann kan trenge inn i konstruksjonen om ikke disse områdene er tette, og forårsake skade.

Vaskerommet fungerer med dagens bruk, forutsatt at det sørges for kontrollert avrenning til avløp og sluk. Disse bør renses jevnlig.


Synlig tettesjikt i sluk.


Ingen synlig mansjett på rørføringer i gulv.

Tilstandsrapport



Utett dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask i stål med varmt og kaldt vann, opplegg for vaskemaskin og benkeplate montert på vegg.

Det registreres normal slitasje på innredningen som følge av alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig ventilering gjennom ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon, for eksempel ved å montere mekanisk avtrekk.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vaskerommet over beleggets oppkant på vegg. Til opplysning er vaskerommets våtsone gulvet og 50mm opp på vegg over gulv. Det er målt med fuktmåler og pigger i tresvill uten å finne unormal fukt. Det ble ikke påvist merker etter tidligere lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Selger opplyser at badet er fra 2014, det finnes ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak. Det er ikke registrert avvik av vesentlig grad på overflatene.

Døren er plassert i våtsone. Det er ingen fuktmerker i vinduet.

Overflater av tre i våtsonen (bak dusj og 1 meter til hver side) bør males med fuktbestandig maling.
Døren bør beskjæres slik at det er god glippe mot flisene, samt skrapes og males.

Utover dette registreres det normal slitasje på overflatene.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Dør i våtsone.



Lister går helt ned mot flis og har fuktmerker.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er noe fall fra døråpning til nedsenket sone, men dette er mindre enn 1:100. Det er ikke oppkant av membran ved dørterskelen, og ved en vannlekkasje fra for eksempel servant kan vann renne ut av rommet. Det er nedsenket dusjsone med noe fall i dusjens nedslagsfelt. Totalt fallforhold er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det bør etableres tilstrekkelig oppkant av membran ved dørterskelen for å hindre at vann kan renne ut av rommet ved en eventuell lekkasje. Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner dersom det oppstår lekkasje fra for eksempel servant.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Det er registrert tette sjikt under klemring, men løsningen er ikke dokumentert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



Synlig tettesjikt i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er innredet med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Innredningen med servanter har noe slitasje på skuffer og påbegynnende avflassing av laminering.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Slitasje på fronter.



Ingen dreneringspalte under toalettskål.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

SOKKELETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Gulvet har laminat, veggene har malte overflater med noe fliser over kjøkkenbenken, og himlingen er av takess.

Kjøkkenet er enkelt, med slette fronter, laminat benkeplate, benkebeslag med dobbel stålkum og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for frittstående kjøleskap og komfyr.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er slitasje på fronter, slitte hengsler slik at enkelte fronter henger noe og oppvaskmaskin er løs.
Overflater og innredning fungerer etter sitt formål, og påvist slitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter. Eventuelle utbedringer vil i hovedsak være avhengig av ny eiers ønsker og behov.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle utbedringer vil i hovedsak være avhengig av ny eiers ønsker og behov.



Tilstandsrapport





SOKKELETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert ventilator over kokesone.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres ventilator over kokesone.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har belegg, veggene er malt med fliser over kjøkkenbenken, og himlingen består av malte plater.

Kjøkkenet har profilerte fronter, heltre benkeplate, benkebeslag med dobbel stålkum og ettgreps batteri. Det er opplegg for frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er det ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstantert fuktskade.

• Det er registrert lekkasje fra avløpet under servanten. Det er vått i skapet og fuktighet på vegg mot skroget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

• Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Lekkasje fra avløpet under servanten bør utbedres snarest for å unngå videre fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Vedvarende fukt kan føre til råte, muggdannelse og behov for omfattende reparasjoner. Ved bytte av avløp bør det undersøkes om gulv under innredning har tatt skade av lekkasjen, mulige utbedringer er påregnelig.





Vått under oppvaskkum.

Tilstandsrapport



Det er målt fukt i skrog.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



TOALETTROM

SOKKELETASJE LEILIGHET > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i sokkeletasje har flislagt gulv og malte plater på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

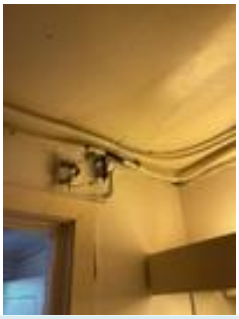
• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

• Det registreres slitasje og mindre skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør utbedres eller vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og opprettholde rommets funksjon og estetikk. Dersom skader ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





SOKKELETASJE LEILIGHET > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med servantskap og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Innredningen har slitasje, og det settes TG2.

Konsekvens/tiltak

• Selger opplyser at innredningen vil bli satt i stand og vil bli funksjonell, utskiftning vil være etter ny eier ønsker og behov.



SOKKELETASJE LEILIGHET > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon via klaffventil til bod og videre ut i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom i første etasje har belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling. Det registreres ingen skader utover normal bruksslitasje og mindre knirk i gulvet.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant montert på bærejern med ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det registreres ingen skader, men innredningen har oppnådd høy alder og utskiftning er påregnelig.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har kun naturlig ventilasjon og ingen tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har eldre inntaksledning, men nyere stoppekran, og opplegget er plassert i luke på badet i sokkeletasjen. Det er noe rør-i-rør-system og tilhørende vannfordelerskap i gangen i kjelleren. Hoveddelen av rørene i boligen er av eldre kobber.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rør-i-rør-systemet og vannfordelerskapet fremstår som fungerende og uten skader, men lekkasjesikring er ikke ført til rom med sluk. De eldre rørene i boligen vil være i behov for utskiftning i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Det bør etableres lekkasjesikring som leder eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet og vannfordelerskapet til rom med sluk, for å redusere risikoen for vannskader i bygningen.

De eldre kobberrørene bør vurderes for utskiftning av fagperson, da det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader ved aldrende rørinstallasjoner.

Tilstandsrapport



Inntaksrør for hovedvann off stoppekran for hele boligen er plassert på bad i leilighet.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak eldre støpejernsrør med enkelte innslag av nyere plastrør. Det er stakeluke i kryperom, og det er ukjent om systemet er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• De nye plastrørene forventes å fungere i lengre tid, og det er ikke opplyst om tilbakeslag eller lekkasjer på de eldre støpejernsrørene. For øvrig vil det erfaringsmessig kunne oppstå behov for utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Det bør vurderes utskiftning av de eldre støpejernsrørene, da det erfaringsmessig kan oppstå skader eller lekkasjer over tid.
Manglende informasjon om lufting over tak kan medføre risiko for dårlig avløpsfunksjon og luktproblemer.
Det anbefales kontroll av anlegget, inkludert lufting, for å redusere risiko for fremtidige skader og funksjonssvikt.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Huset har klaffventil i yttervegg på soverom, men mangler tilstrekkelige luftemuligheter på oppholdsrom som stue og spisestue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023 montert i entré.

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



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Huset har en varmtvannstank på 200 liter fra 2001 plassert i krypkjeller. Det er også en eldre tank på cirka 120 liter. Tankene er ikke lekkasjesikret, men siden de er montert i kryperom, vurderes risikoen for skader ved eventuell lekkasje som liten. Varmtvannstanken er tilkoblet det elektriske anlegget via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.





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

Sikringsskapet er plassert i trappen ned til kjelleren. Skapet er av eldre type, men innmaten er byttet til nye automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern. Inntakssikringen er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Representant for eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Selv om innmaten i sikringsskapet er byttet og anlegget er betydelig oppgradert, er det fremdeles eldre ledninger og komponenter igjen i boligen. Det er også registrert enkelte løse ledninger, og kurslisten stemmer ikke helt overens med antall kurser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil og mangler, samt oppdatere kurslisten og sikre at alle ledninger og komponenter er forskriftsmessig montert.

Manglende dokumentasjon og bruk av eldre ledninger og komponenter medfører økt risiko for skjulte feil, brannfare og fremtidige driftsproblemer.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Selger opplyser at boligen har tilfredsstillende brannsikring med røykvarslere (minimum én per etasje) og godkjent brannslukningsapparat (minimum ett 6 kg pulver- eller skumapparat per boenhet).

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Tilstandsrapport

• Det er etablert separat boenhet i huset, noe som utløser krav i TEK17 om brannskille mellom boenheter.

• Det bør gjennomføres utbedringer for å sikre tilfredsstillende branncelleinndeling i henhold til gjeldende forskrifter.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv, helse og materielle verdier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell. Det er synlig berg på eiendommen og i krypkjelleren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Huset har ingen synlig fuktsikring men eier opplyser at det er lagt drenering i grunnen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murte betongblokker eller betong.
Mur på tilbygg av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre sår og avvik, til opplysning vil eldre murer av betong eller blokker være i behov for hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre registrerte sår og avvik, samt gjennomføre jevnlig vedlikehold av grunnmuren for å forhindre forverring av skader.
Konsekvensen av manglende vedlikehold er økt risiko for ytterligere forringelse, fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen over tid.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av naturstein mot sør og mot vei ved garasje.

Muren har mindre sprekker og mekanisk slitasje, men det er ingen symptomer på svikt.

Støttemur mot nabo er oppført i murt naturstein. Det registreres ingen avvik i forhold til HMS-krav, men muren har sprekker og noen løse steiner, og det er behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Gjerde i toppen av mur mot vei og på garasje er under 1m.

Nivåforskjell på mer enn 3 meter må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må også sikres på samme måte.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det bør etableres rekkverk på 1m eller annen forsvarlig sikring på toppen av muren mot vei og garasje for å oppfylle krav til sikkerhet ved store nivåforskjeller.

Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker, noe som kan føre til alvorlige personskader.



Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av plen, og det blir asfaltert i gårdsplassen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Det bemerkes at på baksiden av boligen er det fall på terreng av fjell mot grunnmuren. Dette kan medføre at det tidvis siver noe vann under boligen og inn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det bør om mulig etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede vann vekk fra boligen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging i krypkjelleren, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1961 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av rustfrie rør eller kobber fra 1961 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av ukjent materiale er nedgravd på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Tanken er opplyst til å være tømt, skylt og fylt med pukk i 2023.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Tilstandsrapport

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

• Representant for eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Selv om innmaten i sikringsskapet er byttet og anlegget er betydelig oppgradert, er det fremdeles eldre ledninger og komponenter igjen i boligen. Det er også registrert enkelte løse ledninger, og kurslisten stemmer ikke helt overens med antall kurser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Det er etablert sige på tak til pipe men denne er ikke forskriftsmessig utført, trinn til pipe anbefales montert.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil og mangler, samt oppdatere kurslisten og sikre at alle ledninger og komponenter er forskriftsmessig montert.

Manglende dokumentasjon og bruk av eldre ledninger og komponenter medfører økt risiko for skjulte feil, brannfare og fremtidige driftsproblemer.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det er etablert separat boenhet i huset, noe som utløser krav i TEK17 om brannskille mellom boenheter.

• Det bør gjennomføres utbedringer for å sikre tilfredsstillende branncelleinndeling i henhold til gjeldende forskrifter. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv, helse og materielle verdier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er hentet fra fremvist vedtak.

Standard
Konstruksjonen har enkel normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen ligger delvis inn mot terreng og er oppført med betonggulv, murte og/eller støpte vegger, delvis med naturstein i overflaten. Taket er utført som betongdekke. Garasjen har vippeport i tre med automatisk portåpner samt ett enkelt vindu med glass.

Det er registrert symptomer på fuktinnsig og fuktutslag i murveggene. Dette indikerer at dreneringen har begrenset funksjon, og det må påregnes behov for tiltak for å redusere fuktbelastningen.

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

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

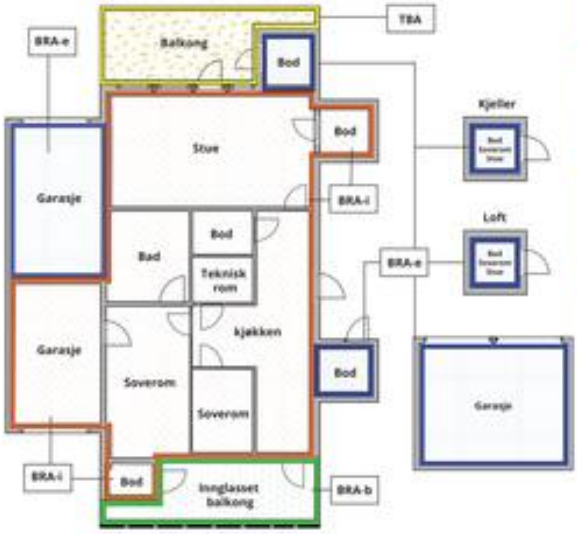
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	23			23	
Sokkeletasje leilighet	66			66	
1. Etasje	139			139	60
SUM	**228**				**60**
SUM BRA	**228**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, bodrom		
Sokkeletasje leilighet	Entré, bod, toalettrom, stue/soverom, kjøkken, bad/vaskerom		
1. Etasje	Entré m/trapp, stue m/spiserom, kjøkken, vaskerom, mellomgang, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, soverom 3		

Kommentar

TBA i 1. etasje er en terrasse på bakside av huset og en takterrasse over stue i sokkel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er siste søknadstegninger fra 1982 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

Kjeller/sokkel:
Plantegning stemmer ikke med dagens bruk. Av søknadspliktige tiltak er det etablert toalettrom i rom som på tegning er fyrrom, dusjnisje er i del av 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.

Videre er det fjernet dør mellom boenheter og etablert ekstern enhet.
Byggesaksforskriften, SAK10 § 2-2:
Inndeling av ekstern boligenhet i eksisterende bolig er søknadspliktig dersom enhet har alle primærfunksjoner (stue, kjøkken og bad/toalett), er fysisk adskilt fra annen boligenhet og har egen inngang. Om slikt tiltak skal utføres må begge enheter oppfylle teknisk forskrift, f. eks med tanke på brannceller og brannsikkerhet.
Det er ikke fremvist søknad eller godkjenning av tiltaket.

Takhøyde i kjeller/sokkeletasje er 2,08-2,27m. Sovedel i stue/soverom har kun lys fra stuedel, som ikke er tilfredstillende.

1. etasje:
Etasjen har kun mindre endringer i planløsning som ikke anses som søknadspliktige.

I kommunepakka foreligger det vedtak om oppføring av våningshus datert 1959, det er ikke utsted brukstillatelse eller ferdigattest.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 1969 og 1984.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført endel arbeider på boligen av eier selv som er rørlegger og av fagfolk. Det henvises til egenerklæring for utfyllende informasjon.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Som nevnt over er boligen innredet med ekstern enhet.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje (bakkeplan)		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje (bakkeplan)		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger noen tegninger men disse er vanskelig å tyde. Garasjen ser ut til å være noe større enn på tegning.

I kommunepakka foreligger det vedtak om oppføring av garasje datert 1964, det er ikke utsted brukstillatelse eller ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	683		0	1132.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brekka 17

Hjemmelshaver
Dahlsrud Anne Marit, Dahlsrud Trond Otto

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjørntvedt i Porsgrunn kommune.

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Boligen har installert vannmåler, kommunale avgifter varierer etter forbruk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass, garasje og bolig. Tomten har uteområder med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Brekka 17, 3917 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **09.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328771**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164092666**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **683**
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 **1961**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **237,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **237,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 186 kWh**



Brekka 17, 3917 PORSGRUNN

Detaljering

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



Brekka 17, 3917 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

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

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

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

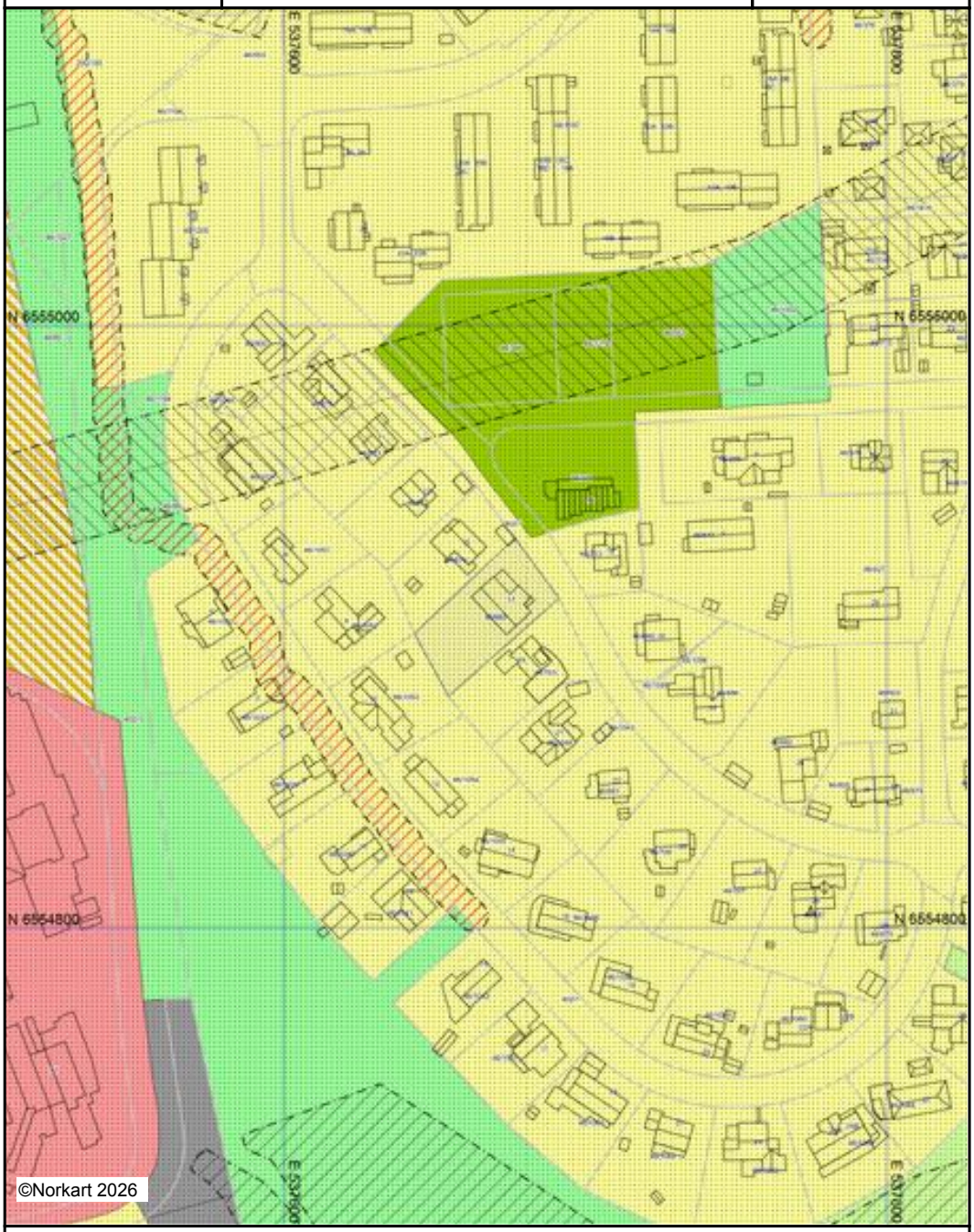
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 46/683
Adresse: Brekka 17
Utskriftsdato: 03.08.2026
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: 46/683
Adresse: Brekka 17
Utskriftsdato: 03.08.2026
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



ambita

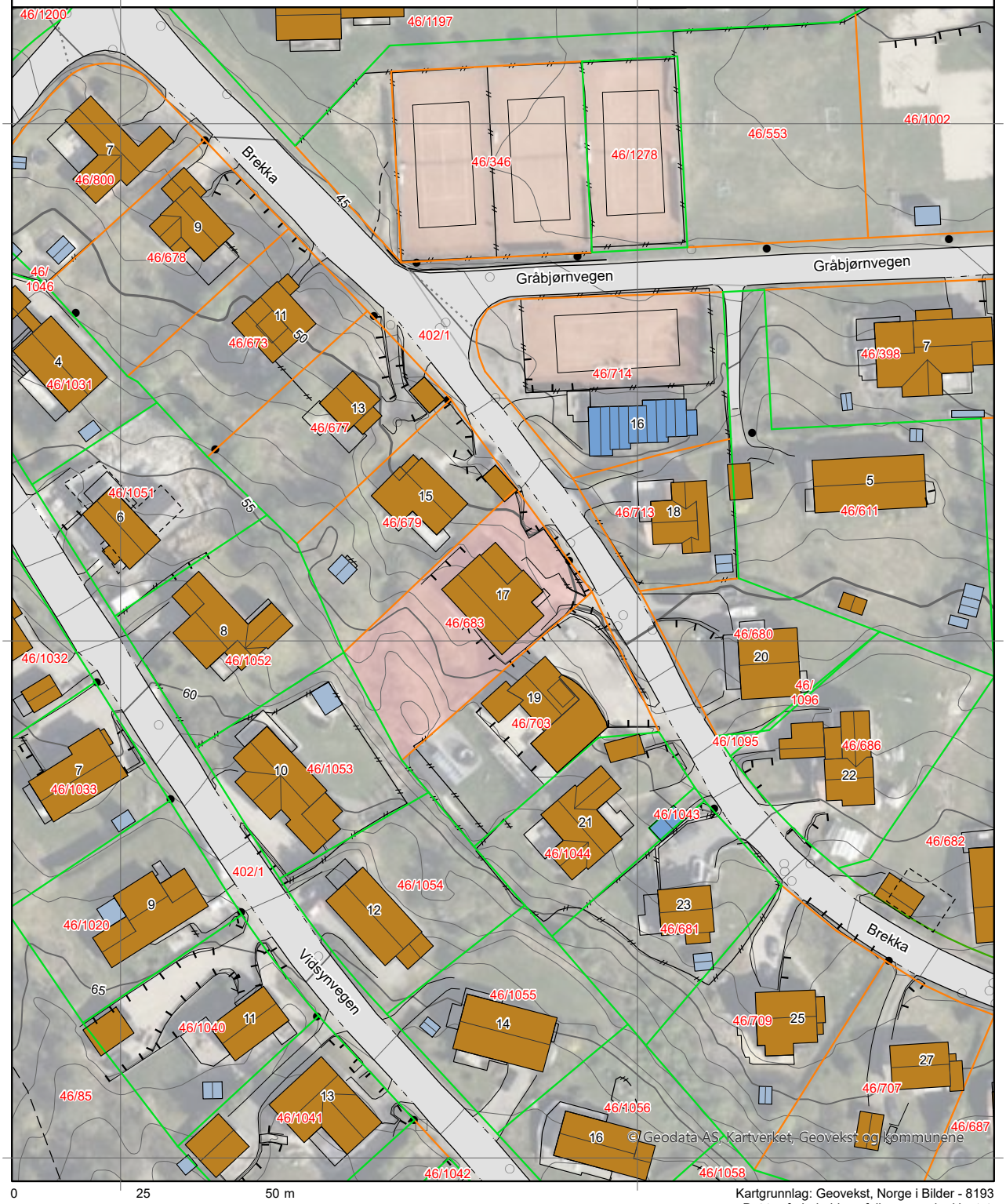
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/46/683/0/0

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

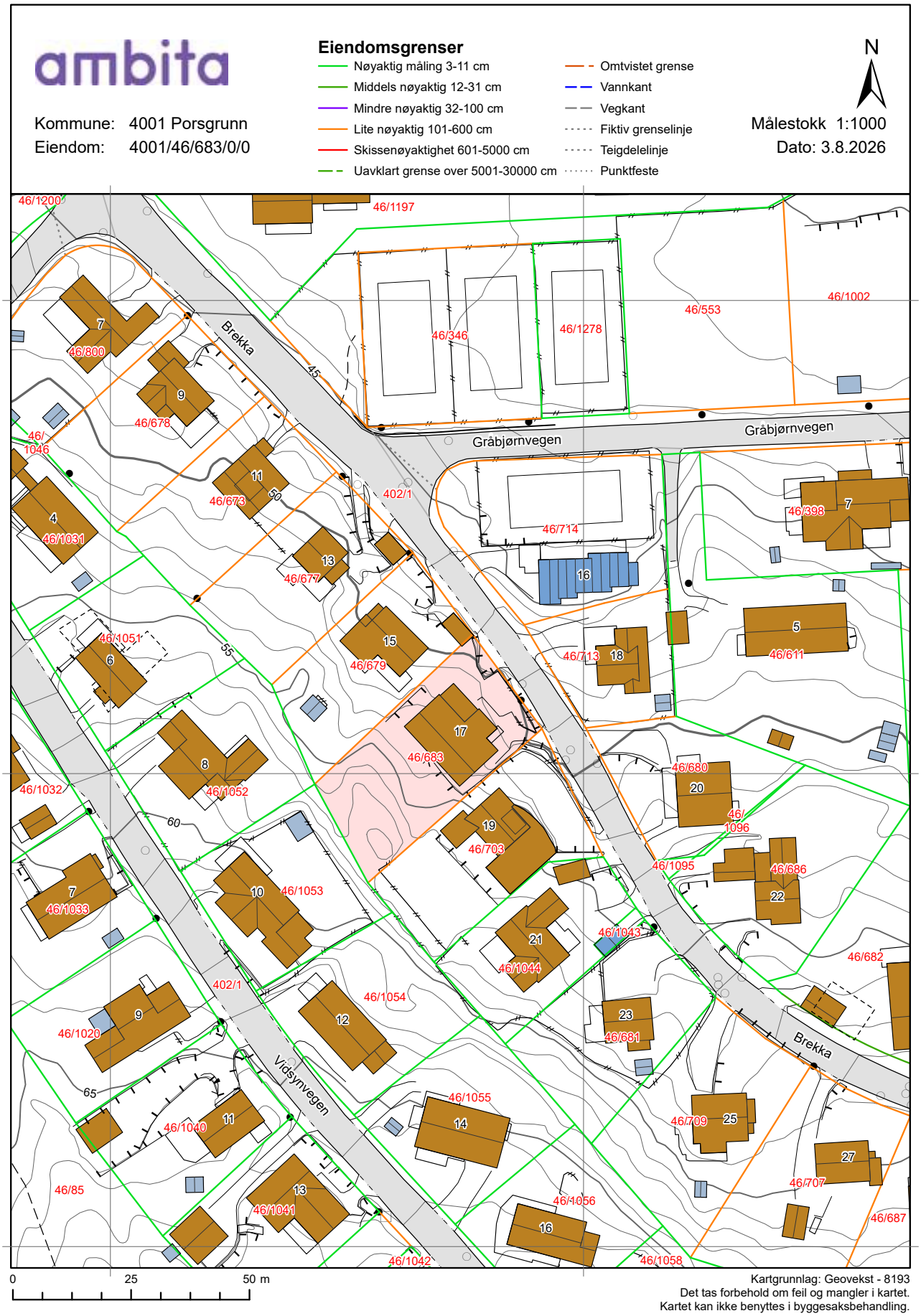
N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.8.2026



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: 4001/46/683/0/0
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: 3.8.2026
Brekka
Gråbjørnvegen
Vidsynvegen
46/1200
46/1197
46/1002
46/553
46/346
46/1278
46/800
46/678
46/1046
46/673
46/1031
46/677
402/1
46/714
46/398
46/1051
46/679
46/713
46/611
46/683
46/680
46/1032
46/1052
46/1096
46/703
46/1095
46/686
46/1033
46/1053
46/1043
46/682
46/1044
46/1054
46/681
46/1020
46/1055
46/709
46/1040
46/85
46/1041
46/707
46/1056
46/687
46/1042
46/1058
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

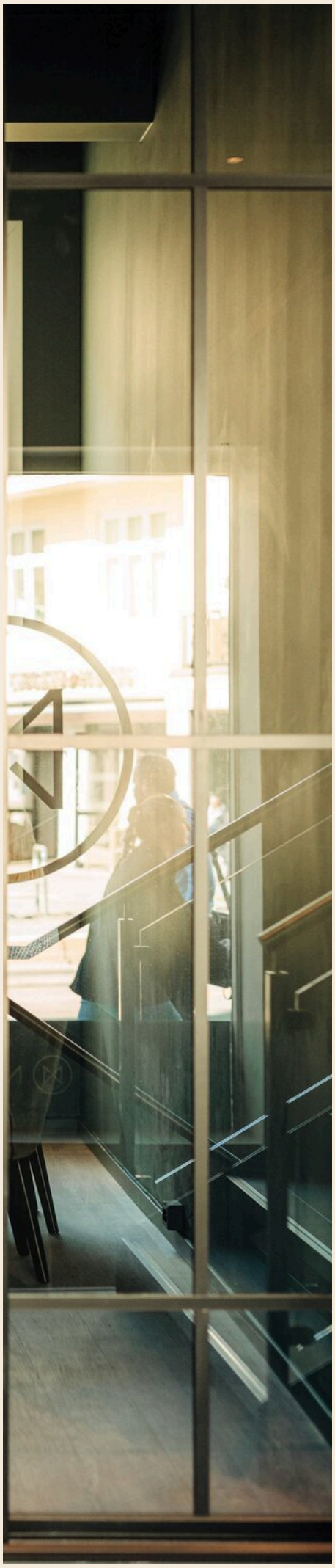


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

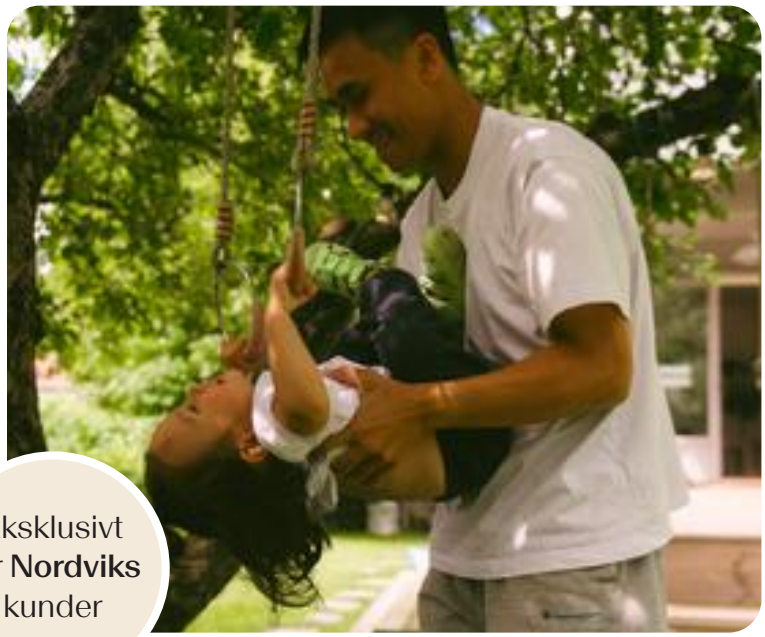


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0229/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brekka 17 3917 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 46, bnr 683 (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:



Andreas Hoppestad

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



Eline Serkland Straume

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

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