

Kleppvegen 9

3 soverom | 104 kvm | Tomannsbolig





Velkommen til

Kleppvegen 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Innbydende og nyere halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2023 med sentral og attraktiv beliggenhet | To bad

Prisantydning	3 590 000,-
Omkostninger	91 130,-
Totalpris	3 681 130,-
BRA-i	104 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2023
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Kleppvegen 9!

Kort fortalt:

Innbydende og nyere halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2023

Lys stue med peisovn

Fine moderne farger

Innbydende kjøkken fra Ballingsløv med integrerte hvitevarer

To baderom med varmekabler i gulv

Tre soverom

Sentral og attraktiv beliggenhet

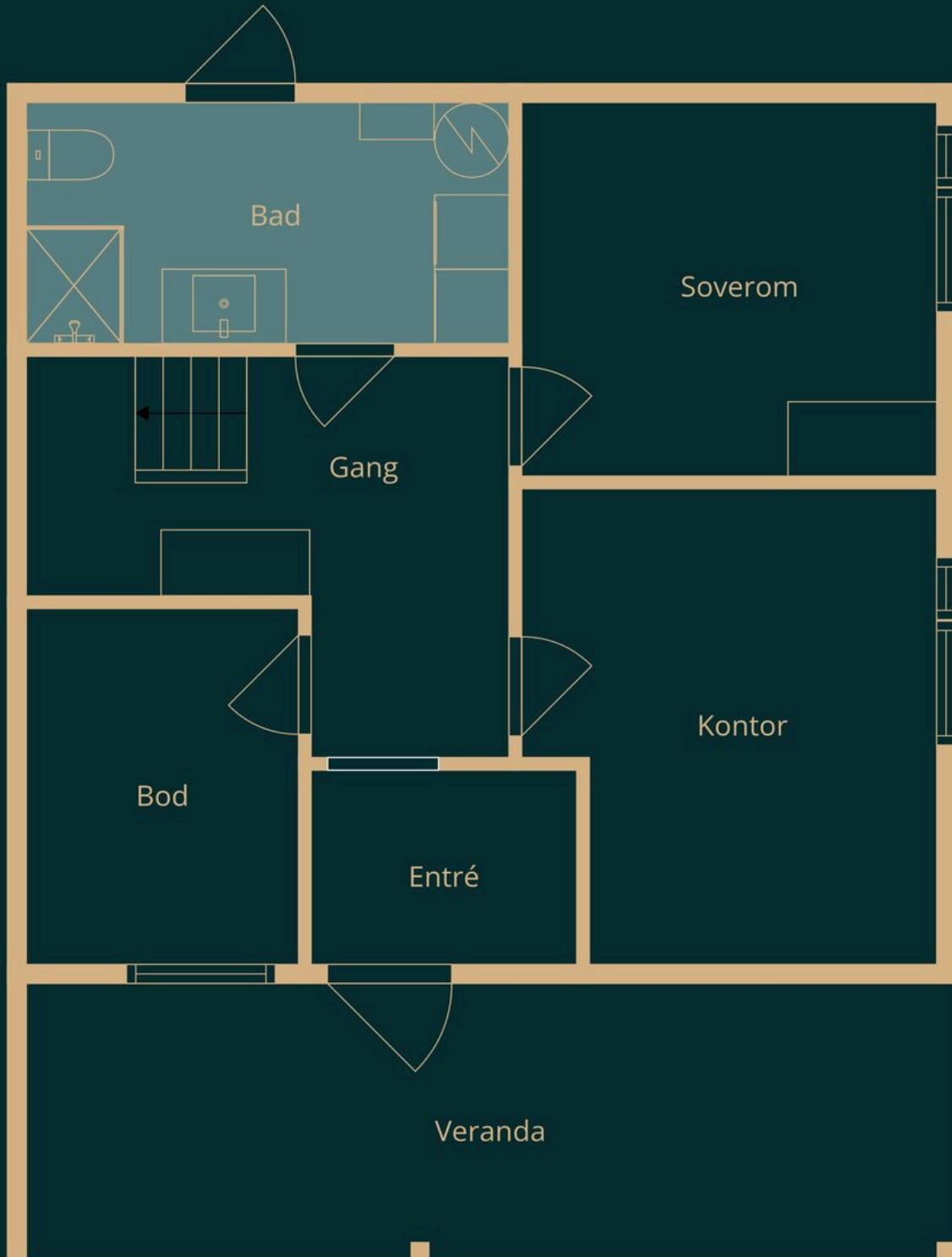
Kort vei til Hovenga-senteret med butikker, apotek og café

Gode parkeringsmuligheter med lader til elbil

Beliggende i naturskjønne omgivelser

Kort vei til fine turområder og oppkjørte skiløyper

Velkommen til en hyggelig visning!



























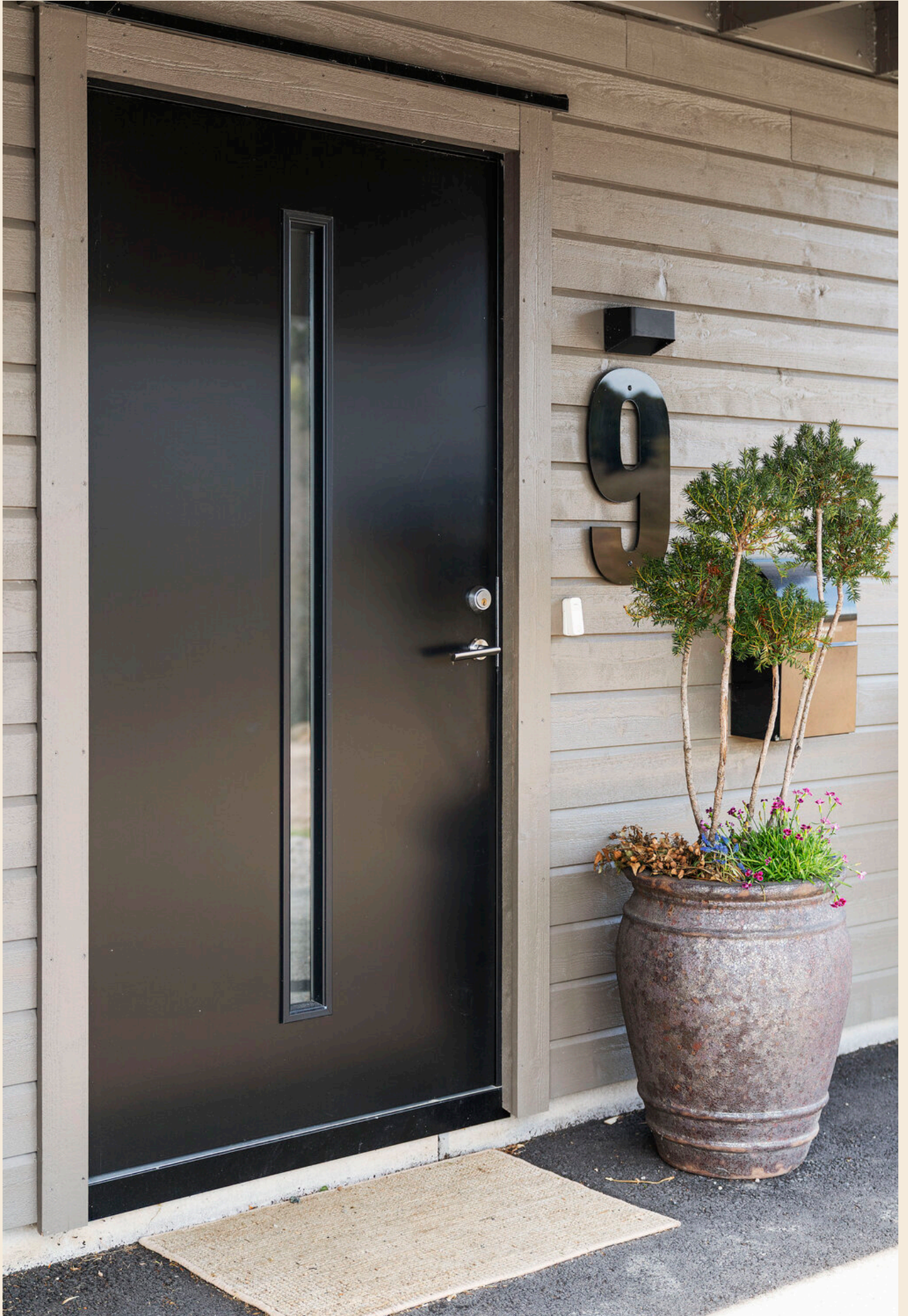




















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0090/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kleppvegen 9, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381, bnr 94, snr 1 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selger
Elin Margrethe Hanssen

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

91 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 681 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 700 830,- (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
2023

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad/vaskerom, bod og to soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i 1. etasje er en asfaltert uteplass med tak ved inngangspartiet.
TBA i 2. etasje er en balkong/terrasse.

Solforhold

Sol hele dagen til tidlig kveld på verandaen i annen etasje. Kveldssol på baksiden av hus i hage utgang fra vaskerom.

Innhold

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, bod og to soverom.
2. etasje: Stue, kjøkken, bad og soverom.

Standard

1. etasje:
Entré:
Fra overbygd inngangsparti, trer du inn i en lys entré med flislagt gulv med varmekabler. Entréen tilbyr plass til sko- og yttertøy. Fra entré kommer du videre inn i gang som gir tilgang til de øvrige rommene i etasjen, samt trapp til 2. etasje.

Bad:
Lyst bad med flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Badet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinneordning, speil med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og toalett. På badet er det opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Fra badet er det dør ut.

Soverom:

Det er to soverom i boligens 1. etasje. Soverom 1 er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom to har plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Soverommet er innredet med praktisk kontorpult.

2. etasje:

Stue:

Lys stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Det er montert peisovn som gir god oppvarming. Fra stuen er det utgang til terrasse. Stue og kjøkken er i åpen løsning.

Kjøkken:

Delikat og innbydende kjøkken fra Ballingsløv. Innredningen har lyse, slette fronter og laminert benkeplate. Gode oppbevaringsmuligheter i takhøy innredning. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/frysenskap. På kjøkkenet er det plass til spisebord.

Bad:

Lyst baderom med flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Badet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinneordning, speil med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og toalett.

Soverom:

Romslig hovedsoverom som er malt i lun farge. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og romslig garderobeløsning.

Parkering

Parkering for 2 biler ved inngang under terrasse. Det er montert lader til elbil.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Nei. Eventuell kommentar: huset er nyoppført.

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

- Nei. Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

- Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

- Nei. Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

- Nei. Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

- Nei. Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

- Nei. Eventuell kommentar: kommunalt tilknyttet

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

- Ja. Beskriv: det er sendt ut nabovarsel på bygging av 3 eneboliger foran eiendommen Kleppvegen 9.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann: Oppført av ringmur og støpt og isolert plate på mark. Det er ingen vesentlige oppsprekninger eller andre symptomer på unormale bevegelser i grunn. Boligen har vinduer med trekarm og 3-lags energiglass. Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel. Det er luftespalte med montert musebånd.

Antall TG2 er 4 stk og gjelder ventilasjon, gulv bad 1. etasje, vegger og himling bad 2. etasje, gulv bad 2. etasje. Antall TG3 er 0.

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

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning

Innbo og løsøre

Følger med boligen:

Integrerte hvitevarer kjøkken:

- Stekeovn
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin

Følger ikke med boligen:

- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Peisovn i stue. Varmekabler i entré og på bad i 1. og 2. etasje.

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. 12000 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 19 272,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp, eiendomsskatt og renovasjon.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 508,-pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 800,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 987 440,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 949 760,- pr. 2024

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring

Frende

Polisenr: 1243834

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag TV og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 460 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det gjøres oppmerksom på at tomtene syd for boligen er ubebygget og regulert til boliger. Selger opplyser om å ha mottatt nabovarsel ifbm. utbygging av tre eneboliger på disse tomtene.

Adkomst

Fra Hovengasenteret følg Augestadvegen i retning

Gjerpensdalen. Følg veien ca. 1,5 km og ta til høyre inn Kleppvegen. Eiendommen ligger da på det nye feltet på høyre side av veien.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne eiendommen har en landlig beliggenhet på Hovenga. Dette er et stille og rolig boligområde, med spredt boligbebyggelse. Meget barnevennlige omgivelser med kort vei til marka rett på utsiden av døren, med tur områder som Bymarka, Klepp og Ramsåsen. Det er kort avstand til Hovenga hvor du finner butikksenter. Det er også kort veil til barnehager, skoler, Universitetet i Porsgrunn og Porsgrunn sentrum.

Det er flotte turområder i nærområdet med blant annet populære Jarseng med sitt flotte skianlegg på vinteren. Det er også kort vei til Osebro-strøket med restauranter og Porsgrunn sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sandbakken - 1,9 km

Tog: Porsgrunn stasjon - 3,1km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 40 min

Skoler og barnehager

Barnehager:

- Spire & Gro Liane barnehage - 0.7 km

- Borgeenga barnehage - 1.6 km

- Hovenga barnehage - 1.8 km

Skoler:

- Borge skole (1-10 kl.) 0.9 km

- Telemark Toppidrett ungdomsskole 2.7 km

- Porsgrunn videregående skole 2.7 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Aaltvedt bru" med planID 4001 254, datert 14.06.2018, og er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, friskt, ras- og skredfare.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - nåværende

- Ras- og skredfare

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/381/94/1:

02.09.1940 - Dokumentnr: 401098 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM

KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM

STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1949 - Dokumentnr: 400322 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM

KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM

STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelsen sier;

Skienfjordens kraftselskap gis tillatelse til å anbringe elektriske ledninger.

27.04.1960 - Dokumentnr: 401025 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM

KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM

STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelsen sier;

Skienfjordens kommunale kraftselskap har tillatelse til stolper med ledninger og jordkabler for kraftledninger, samt adgang til å utføre montasje, reparasjoner og ettersyn av kraftledningene. Skog og busker kan om nødvendig nedhugges.

01.12.1962 - Dokumentnr: 402765 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

vedr. privat avkjørsel.

Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelsen sier;

Tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra bygdeveien.

24.10.1974 - Dokumentnr: 13141 - Skjønn

Underskjønn m/fravikelseskjennelse
Sak 17/73B
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1979 - Dokumentnr: 4432 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Porsgrunn kommune har stedsevarende rett til anlegg,
drift og vedlikehold på gnr/bnr 81/3 og 5.

01.11.1993 - Dokumentnr: 14400 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:Porsgrunn kommune
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Eier av gnr/bnr 381/26 erklærer at Porsgrunn kommune
får tinglyst rett til 2 adkomstveier over eiendommen.
Begge adkomstveiene har bredde på 6m.

19.11.2001 - Dokumentnr: 17762 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver PORSGRUNN KOMMUNE
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Det forutsettes tinglyst rettighet for Porsgrunn kommune
til 2. adkomstveier over Aaltvedt Betong AS sin eiendom
gnr/bnr 381/26. Begge adkomstveiene har bredde på
6m.

22.02.2007 - Dokumentnr: 218070 - Forbud mot
næringsvirks.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Porsgrunn kommune gir et avviklingstilskudd på kr. 4,5
mill. til Aaltvedt Betong AS. Tilskuddet er gitt under
forutsetning av at eksisterende næringsvirksomhet
avvikles og at eiendommene i fremtiden ikke benyttes til
næringsvirksomhet både for Aaltvedt Betong AS og andre
som måtte erverve eiendommene.

29.04.2020 - Dokumentnr: 2392787 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:88
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Porsgrunn Kommune
Org.nr: 939 991 034
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller fra gnr 381
bnr 88
Overført fra: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:94
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Gnr. 381, bnr. 88 gis rett til adkomst/veirett over gnr. 381
bnr. 5 i henhold til regulert veg på vedlagt kart.
Rettigheten videreføres til fremtidige boligtomter utskilt

fra gnr. 381 bnr. 88, som fradeles i henhold til vedlagt
kart.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt
utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 avvike 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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke (5 stk, 290,- pr) kr. 1 450,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-

Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 21 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

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

Samlet skal selger betale kr. 138 340,- 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 28. april 2026

Ansvarlig megler

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

Megler

Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

Nordvik Skien og Porsgrunn

Leirvollen 19A

3736 SKIEN

Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

AS.

Kleppvegen 9

Nabolaget Liane - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	5 min 🚶 2.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	5 min 🚶 2.7 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	6 min 🚶 2.9 km

Offentlig transport

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	22 min 🚶 1.9 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 🚶 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min 🚶

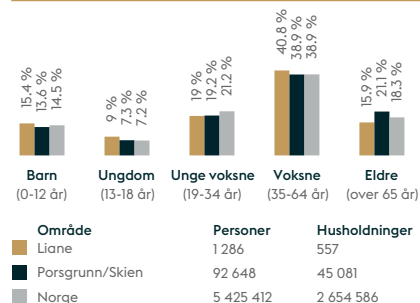
Barnehager

Spire & Gro Liane barnehage (0... 56 barn	9 min 🚶 0.7 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	18 min 🚶 1.6 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 44 barn	21 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

Meny Hovenga	21 min 🚶
Rema 1000 Hovenga	22 min 🚶

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Borge skole	11 min 🚶
Bratsbergvegen ballplass	4 min 🚶
SATS Express Porsgrunn	6 min 🚶
Sats Ekspress Porsgrunn	6 min 🚶

«Mange venner, hyggelige mennesker. Ja jeg elsker dette stedet!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

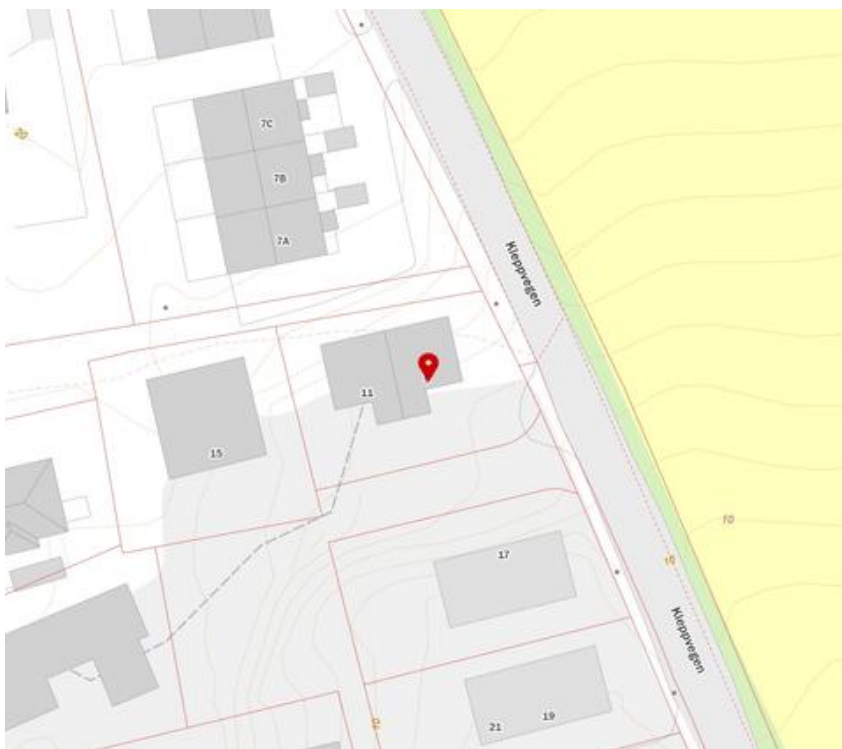
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100


Kvalitet på barnehagene


Veldig bra 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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kleppvegen 9, 3914 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 381, bnr. 94, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 21168-1513

Referansenummer: AD8373

Foretak: SKIEN TAKST AS

Takstingeniør: Bjørnar Krogh

Vår ref: 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.



Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh

Bjørnar Krogh
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er ca. 3 år gammel og fremstår generelt hel og i samsvar med byggeår. Entreprenørgaranti er fortsatt gjeldende. Eier opplyser at det ikke er gjennomført 1-års befaring, dette bør gjennomføres. Det er registrert enkelte avvik fra TEK17 når det gjelder våtrom og tekniske installasjoner. For øvrig henvises det til de angitte tilstandsgrader for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

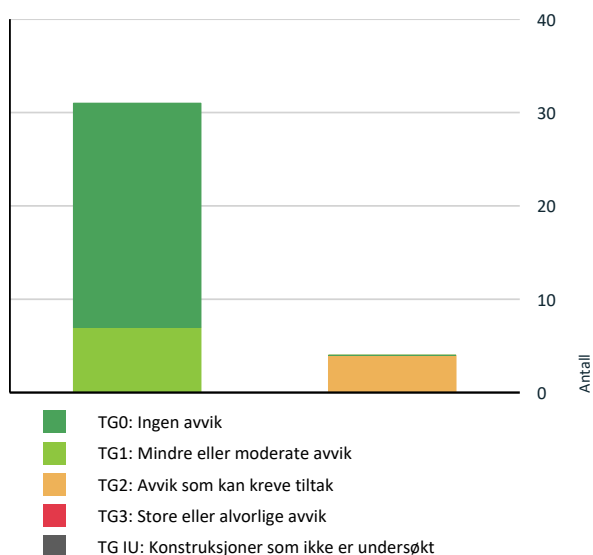
Det er søknadstegninger fra 2022 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

1. Etasje: Stemmer med dagens bruk, skyvedør mellom vindfang og gang er ikke i boligen i dag. Rommet er betegnet som entré/gang.
2. Etasje: Stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 03.07.2023. Det er fremlagt tillatelse til seksjonering datert 01.02.2024.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

🚩 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

🚩 Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

🚩 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

🚩 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål, boligen er i bruk.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår og med normal slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taket er tekket med sveiset papp.

Besiktigelse er utført fra bakkenivå, det er ikke observert noe negativt med montasjen.



Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør.

Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader.
Det minnes om at systemet trenger jevnlig oppfølging med rens og vedlikehold.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, isolert etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel. Det er luftespalte med montert musebånd.

Ingen nevneverdige avvik.



Lufting med musesperre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pultak av prefabrikkert tre. Med forenklet/pustende undertak, det er lufting bak takrenner.

Takkonstruksjon er lukket og er ikke tilgjengelig for kontroll, men ingen symptomer på at ikke taket fungerer som tiltenkt.

Vinduer

Beskrivelse
Vinduer er nye og fremstår uten avvik. Det er utført stikkprøver av funksjon og det er ikke registrert mangler.

Boligen har vinduer med trekarmen og 3-lags energiglass.
Til opplysning kan godt isolerte vinduer som er trukket noe inn i vegglivet kondensere noe ved temperaturskifte.
Dette er et kvalitetstegn og må ikke forveksles med et avvik.

Tilstandsrapport



Beslag har oppkant i enden.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Utgangsdør i malt tre med glassfelt, og 2 stk terrassedører i malt tre med 3-lags glassfelt.

Alle dører henger noe i karm, dette er ikke uvanlig på tunge dører.
Særlig terrassedør i 2. Etasje tar litt i terskel ved lukking.
Dørene bør justeres.

Gjennomsnittlig brukstid for tredører med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 år.



Terrassedøren i 2. etasje henger noe.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteplass av asfalt og overliggende terrasse/balkong av tre.

Vegghengt konstruksjon med stolper og fundamentering med betong på stabile masser.

Spaltegulv av impregnert materiale og rekkverk av glass

Tettesjikt av papp med fall ut til avrenning via takrenne og nedløpsrør.

Av mindre avvik har terrassegulv noe slitasje og begroing på overflaten.

Tilstandsrapport



Noe slitasje og begroing av spaltegulv.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er hovedsakelig av laminat med fliser og varmekabler i entré.
Vegger er av malte plater.
Himlinger er hovedsakelig av malte plater med downlights i stue,

Skyvedørsgarderobe på soverom i 2. etasje, med manglende foring mot tak og avvik på skyvedørene.

Skyvedørsgarderobe på et soverom i 1. etasje.

Overflater fremstår med svært begrenset slitasje og bruksmerker uten vesentlige avvik.
Ingen synlig oppsprekking.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke på grunn, isolert etter byggetidens krav. Etasjeskiller i tre for 2. etasje.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Ingen nivåforskjell mellom rom. Lokalt avvik er målt til under 10 mm over en avstand på 2m. Totalt avvik er målt over hele rom og er mindre enn 15 mm. Det er målt med streklaser over to rom i hver etasje.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er satt opp av isolerte stålrør. Det er montert vedovn i stue. Pipa er helbeslått over tak.

Det er ikke registrert vesentlige avvik, eller avvik på avstander til brennbart materiale.

Det er ikke gitt opplysninger på dårlig trekk.



TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med rekkverk på en side og håndrekk på vegg.

Tilstandsrapport



TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette malte fyllingsdører uten pakning i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeår.

Våtrommet er bygget etter TEK17. Ferdigattest foreligger og ansvarlig søker skal gjennom søknad om ferdigattest bekrefte at alle kontrollklæringer foreligger og at våtrommet er oppført iht gjeldende forskrifter.

For øvrig foreligger det ingen tilgjengelig dokumentasjon som gjør det mulig å etterprøve eller kontrollere utførelsen. I praksis foreligger slik dokumentasjon ikke, da disse papirene normalt kun oppbevares hos ansvarlig søker.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og himling av malte plater med monterte downlights.

Det er registrert sprekk i silikonfuge i våtsone, men det er ikke målt fukt i dette område.

Fugemasse må byttes ut dette område.



Sprekk i fuge i våtsone.



Det er ikke målt fukt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har varmekabler med flis i overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er mindre enn 1:100 fall fra dør til gang og 1 meter ut på gulv mot sluk. Fra ytterdør er det 8 mm fall 1 meter mot sluk, altså rett under 1:100. Dusjsonen er nedsenket med ca. 5 mm, og inne i dusjens nedslagsfelt er det ca. 10–15 mm fall på ca. 300–400 mm, altså godt over 1:50. Totalt fall er 40 mm. Det ser ut til at det ikke er etablert oppkant av vanntett membran, det er fug/flisfug på 5–10 mm.

Våtrom som etableres etter TEK17 og med mindre fall enn 1:100 på hovedgulv skal ha oppkant av vanntett membran på minimum 15mm.

Ved en større lekkasje, for eksempel fra et rørbrudd fra vanninstallasjon utenfor dusjsonen, kan vann renne ut av rommet heller enn til sluk. Utførelsen kan føre til skade i omliggende rom og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig oppkant på membran på dørterskel for å sikre at vann ledes til sluk ved lekkasje.

Manglende eller utilstrekkelig fall og oppkant øker risikoen for at vann ved lekkasje kan renne ut av våtrommet og forårsake skader på tilstøtende rom og konstruksjoner.



Oppkant ved dør er under 15mm.



Godt fall i dusj.



Måling ved dør.



Kun 5mm fall på 1m.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørne, det er synlig tettesjikt under klemring.

Det er synlig tettesjikt på rørføring i gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant i innredning, toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Ingen skader eller vesentlige avvik.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil i himling tilkoblet boligens ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Det er tilluft via flat dørterskel.

Ventil suger dårlig, det blinker i betjeningspanel til balansert ventilasjon. Avviket er nærmere beskrevet under punktet ventilasjon under tekniske installasjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2023, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon. Hulltaking er ikke nødvendig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er originalt fra byggeår.

Våtrommet er bygget etter TEK17. Ferdigattest foreligger og ansvarlig søker skal gjennom søknad om ferdigattest bekrefte at alle kontrollerklæringer foreligger og at våtrommet er oppført iht gjeldende forskrifter.

For øvrig foreligger det ingen tilgjengelig dokumentasjon som gjør det mulig å etterprøve eller kontrollere utførelsen. I praksis foreligger slik dokumentasjon ikke, da disse papirene normalt kun oppbevares hos ansvarlig søker.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og himling av malte plater med monterte downlights.

Det er vindu i våtsone (bak dusj og 1m til hver side). Glassdør skåner overlater for fritt vann og det er ingen synlige fuktskader i på treverk. Det er en fordel om foringer og lister er malt med vannbestandig maling.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtomsplater.

Det er sprekke i plateskjøt i våtsone, og det er målt forhøyede fuktverdier på overflaten.

Det knytter seg noe usikkerhet til måling av fukt på overflater av baderomspanel, fuktmåler kan slå ut på vannrør og/eller metall. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Tilstandsrapport

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør foretas utbedring av sprekk i plateskjøt og utskifting eller reparasjon av våtromsplater med forhøyede fuktverdier.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.



Sprekk i skjøt.



Målt fukt.



Tørt på annet sted i lik høyde.



Målt fukt ved blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har varmekabler med flis i overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er mindre enn 1:100 fall fra dør til gang og 1 meter ut på gulvet mot sluk. Gulvet er flatt, med en oppkant av membran på 5 mm. Dusjsonen er nedsenket med ca. 5–10 mm, og inne i dusjens nedslagsfelt er det ca. 10–15 mm fall på ca. 300–400 mm, altså godt over 1:50. Totalt fall er 30 mm. Det er etablert en oppkant av vanntett membran på 5–10 mm.

Våtrom som etableres etter TEK17 og med mindre fall enn 1:100 på hovedgulv skal ha oppkant av vanntett membran på minimum 15mm.

Ved en større lekkasje, for eksempel fra et rørbrudd fra vanninstallasjon utenfor dusjsonen, kan vann renne ut av rommet heller enn til sluk. Utførelsen kan føre til skade i omliggende rom og konstruksjon.

Det er registrert sprekk i overgang flis/slukrist, denne overgangen bør være av silikon.

Slukrist bør ligge jevnt med overkant flis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
 - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør etableres tilstrekkelig oppkant på membran på dørterskel for å sikre at vann ledes til sluk ved lekkasje.

Manglende eller utilstrekkelig fall og oppkant øker risikoen for at vann ved lekkasje kan renne ut av våtrommet og forårsake skader på tilstøtende rom og konstruksjoner.

Overgang fliser/slukrist må utbedres med silikonfuge.

Tilstandsrapport



Ikke godkjent oppkant på 15mm på dørterskel.



Måling ved dør.



Flatt gulv.



Sprekk ved slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørne, det er synlig tettesjikt under klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjvegger med glassdører, toalett og innredning med servant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil i himling tilkoblet boligens ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Det er tilluft via flat dørterskel.

Ventil suger dårlig, det blinker i betjeningspanel til balansert ventilasjon. Avviket er nærmere beskrevet under punktet ventilasjon under tekniske installasjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2023, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon. Hulltaking er ikke nødvendig.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av laminat, vegger av malte plater med glassplate bak koketopp og oppvaskkum.
Malte plater med monterte downligths i taket.

Kjøkkeninnredning fra Ballingsløyv montert i 2023. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og enkel oppvaskkum av kompositt med ett-greps blandeblender. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Det er montert komfyrvakt i forbindelse med koketopp, og vannstoppersystem i benkeskap og føler under sokkel.

Overflater og innredning har svært begrenset slitasje



2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på bad/vaskerom.

Det er påkoblet rør for synliggjøring av lekkasjevann.
Inntaks kabel av plast og fungerende stoppekran i underkant av vannlåsskap.

Det er registrert mindre avvik med et manglende feste til blandestokk og manglende merking av kurser i skap.
Avvik må utbedres.



Manglende feste og kurser er ikke merket.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegg i grunn fra byggetiden som er av plast, det er synlig plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er påvist lufting av kloakksystem over tak.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på bad/vaskerom.
Det er flate terskler for god luftgjennomstrømming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Betjeningspanel viser feilmelding og det er dårlig avsug i ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Betjeningspanel og ventilasjonsanlegg bør kontrolleres og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre tilstrekkelig luftutsifting. Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen.



Feilmelding på betjeningspanel.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på bad/vaskerom med sluk.
Tanken er fra 2023 og er på ca 200 liter, det er fast tilkobling til el nettet.



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 bygningsakkyndig 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

Skapet er fra byggetiden og er plassert i entré/gang.
Anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og skjult ledningsnett.

Mangler kursliste, samsvarserklæring og dør til data går ikke helt igjen.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Anlegget er fra 2023, og det er ikke registrert forhold som tilsier feil eller mangler ved visuell kontroll. Det er registrert manglende kursliste og dør til dataskap går ikke an å lukke igjen.

Det anbefales likevel at dokumentasjon fremskaffes, eller at anlegget gjennomgås av fagperson ved behov.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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



Ingen kursliste.



Dør til dataskap lukker ikke.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn vil etter etableringsår være tilbakefylte komprimerte steinmasser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Konstruksjonen av isolerte ringmurselementer og støpt dekke på drenerende masser har begrenset mulighet for fuktopptak. Det ble ikke registrert vesentlige tegn til fuktmerker, kalk eller saltutslag ved befaringen, men det opplyses om at kun mindre deler av muroverflater var synlig for inspeksjon.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppført av ringmur og støpt og isolert plate på mark. Det er ingen vesentlige oppsprekninger eller andre symptomer på unormale bevegelser i grunn.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av blokker langs bakside av bygning.

Det er ikke registrert skader.



Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt opparbeidet med plen og beplantning, samt asfalt i adkomsten.

Det er registrert at vann fra overliggende terreng på bakside av bolig renner under støttemur og mot bolig. Terreng er noe fuktig og det er mindre fuktmerker på grunnmur. Det er ikke registrert skader.

Følg med på forholdet, det kan være behov for noe arbeider med bortledning av vann og justering av terreng.

Tilstandsrapport



Vann på terrenget.



Huller i skråning.



Mindre fuktmerker på mur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Rørlegg i grunn er fra byggetiden og består av plast.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48			48	18
2. Etasje	56			56	10
SUM	104				28
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bod, arbeidsrom/soverom, soverom, bad/vaskerom		
2. Etasje	Stue/spisestue/kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

TBA i 1. etasje er en asfaltert uteplass med tak ved inngangspartiet.
TBA i 2. etasje er en balkong/terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er søknadstegninger fra 2022 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

1. Etasje: Stemmer med dagens bruk, skyvedør mellom vindfang og gang er ikke i boligen i dag. Rommet er betegnet som entré/gang.
2. Etasje: Stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 03.07.2023.

Det er fremlagt tillatelse til seksjonering datert 01.02.2024.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er bygget i 2023 og har ferdigattest fra 2024. Det medfølger FDV dokumentasjon i perm. Bygget har fremdeles garanti.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	381	94		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kleppvegen 9

Hjemmelshaver

Johnsen Elin Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hovenga i Porsgrunn kommune.

Adkomstvei

Adkomst til område fra kommunal vei, privat vei til bolig.
Tinglyst bruksrett eller vedlikeholdsplikt er ukjent.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:

Plan ID 4001 254 Aaltvet bru (14.6.2018) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, frisikt, ras og skredfare.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfalt i oppkjørsel og i gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

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

PERSONVERN



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Elin Margrethe Johnsen

9578-5999-4-1265067

2026-04-07 10:47:41



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
7. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0090/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Kleppvegen 9, 3914 PORSGRUNN	Meglerfirma Nordvik Skien og Porsgrunn
Selgere Elin Margrethe Hanssen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. februar 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 1243834 Forsikret i: Frende	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

Nei

Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

Nei

Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

Nei

Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

Nei

Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

Nei

Eventuell kommentar: huset er nyoppført

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

Nei

Eventuell kommentar: kommunalt tilknyttet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgssoppgave, takstrappert, 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: det er sendt ut nabovarsel på bygging av 3 eneboliger foran eiendommen Kleppvegen 9

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0090/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Elin Margrethe Johnsen

Dato

2026-04-07

Identifikasjon



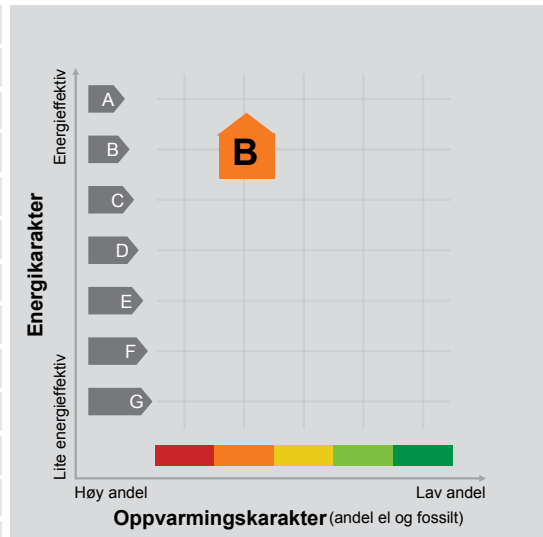
Elin Margrethe Johnsen



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

ENERGIATTEST

Adresse	Kleppvegen 9
Postnummer	3914
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	381
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301093196
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	82ea8859-f207-4dae-9bb9-db83f3ee1abc
Dato	05.07.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kleppvegen 9
Postnummer: 3914
Sted: PORSGRUNN
Kommune: Porsgrunn
Bolignummer: H0101
Dato: 05.07.2023 9:01:16
Energimerkenummer: 82ea8859-f207-4dae-9bb9-db83f3ee1abc

Kommunennummer: 3806
Gårdsnummer: 381
Bruksnummer: 94
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301093196

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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.



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	381	94	0	1	Kleppvegen 9, 3914 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	460.39m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	460.39m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 254	Aaltvet bru (14.6.2018)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	460.39m ²
4001 254	Aaltvet bru (14.6.2018)	Frisikt	40.61m ²
4001 254	Aaltvet bru (14.6.2018)	Ras- og skredfare	460.39m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

01.04.2026 12:08:05

Side 1 av 2

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

01.04.2026 12:08:05

Side 2 av 2



Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 381	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Kleppvegen 9 3914 PORSGRUNN			
Annen info:	Aaltvet bru			























Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Taksprang
	Traktorveg midtlinje		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Veg
	Bru		Elv		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Høydekurve		Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpDetaljeringGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Ras- og skredfare		Flomfare
	Frisikt		Frisiktsone		RbFormålOmråde
	Boliger		Frittliggende småhusbebyggelse		Kjørevei
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelvei		Felles parkeringsplass
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Øvrige kommunaltekniske anlegg		Lekeplass
	Kjørevei		Annen veggrunn - grøntareal		Grønnstruktur
	Turveg		Eiendomsteig		

	Vann driftledag
	Vann pumpeledning driftledag
	Vann tunnel driftledag
	Spilvannledning driftledag
	Spilvann overlepledning driftledag
	Spilvann pumpeledning driftledag
	Spilvann tunnel driftledag
	Avlap Felles driftledag
	Avlap felles overlepledning driftledag
	Avlap felles pumpeledning driftledag
	Avlap Felles Tunnel driftledag
	Overvann driftledag
	Overvann overlepledning driftledag
	Overvann Pumpeledning driftledag
	Overvann Tunnel driftledag
	Drens driftledag
	Tunneler
	Pumpeledning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

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



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,-**



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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/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. Brannslukningsapparat, 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.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Kleppvegen 9 3914 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 381, bnr 94, snr 1 (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

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.

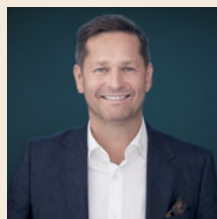
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



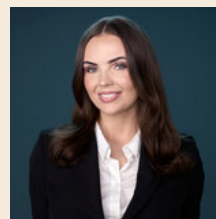
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

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



Sofie Husby

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

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

