





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550

E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Selger: Helene Nilsen
v/fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 129/178 kvm
Tomtstr.: 618.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1304250074

Innholdsrik enebolig m/alt på et plan og umiddelbar nærhet til sjøen! Meget solrikt. Garasje. 3 sov!

Rindes veg 16 ligger flott til på Setre i Brevik, kun et steinkast fra sjøen i et veletablert og rolig nabolag. Nærheten til sjøen kan nytes fra samtlige allrom i boligen og ute på den sørvendte terrassen kan områdets gode solforhold nytes fult ut! Boligen har en meget praktisk planløsning, med alt på en flate! En stor, romslig enebolig med to stuer, tre gode soverom og masse naturlig lys. Her har man en hjemmekoselig enebolig med umiddelbar nærhet til "alt" en trenger av servicefunksjoner, samt bademuligheter, småbåtbrygger og fiskemuligheter. Ca. 10 minutters gange til skole og barnehage.

Boligen har planløsning over en etasje + kjeller:

1: Entré, stue/spisestue, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

Kjeller: Div. bodrom og garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	46
Egenerklæring	49
Tilstandsrapport	54
Matrikkeldata	88
Eiendomskart	91
Planstatus	93
Kommuneplanens arealdel	95
Midlertidig brukstillatelse, påbygg	97
Ferdigattest, garasje	98
Tegning, bolig	99
Tegninger, garasje	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 49 m²

BRA totalt: 178 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 49 m² Garasje og diverse bodrom.

1. etasje

BRA-i: 129 m² Entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang.

Ikke målbare arealer

I krypkjeller er det et ikke-målbart areal som tilsvarer 34kvm. i gulvflate.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

618.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 619kvm. Tomten er opparbeidet med en stor gressplen, gruset adkomst til garasje og inngangsparti belagt med belegningsstein. Mot sør er det laget til en hyggelig terrasse, som både har utsikt til sjøen mot øst og får de gode solforholdene fra vest. Her er det plass til møblering i flere miljøer, både under tak og ute i sola. Det er trapp fra terrassen til hagen, hvor det er god plass til lek og moro for både små og store.

Det gjøres oppmerksom på at det ved kjøp vil medfølge en tilleggstomt, Gnr. 28 bnr. 308, som pr. i dag er mellom eiendommen (på nedsiden av garasjen) og naboeiendommen på nedsiden av boligen. Nåværende eier og eier av naboeiendommen (inkl. gnr. 28 bnr. 308) har inngått avtale om kjøp av tomten. Selger tar på seg kostnadene som medfølger dette kjøpet. Se gjerne vedlagt eiendomskart i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Boligen ligger sjønært og solrikt til på Setre i Brevik. Boligområdet er sjarmerende, rolig og godt etablert med beboere i alle aldre. Sjøen er kun et steinkast unna eiendommen, med småbåtbrygge og fiskemuligheter nesten like utenfor døren. I umiddelbar nærhet til boligen har man skole og barnehage, kun ca. 10 minutters gange. Ved skolen og barnehagen er det laget til et flott idrettsanlegg med fotballbane, tennisbane og volleyballbane. Nærområdet byr også på dagligvare og fine tur- og rekreasjonsmuligheter både langs vann og i skogen. Det er kort vei til sentrum av Brevik, med kulturhus, isbarer og populære Sjøloftet.

Dersom en trenger et litt større utvalg butikker, er Alti Brotorvet på Stathelle kun en kort kjøretur unna boligen. Her er det et bredt utvalg butikker og servicefunksjoner, stort sett "alt" man trenger!

Fra boligen er det også kort vei til Porsgrunn sentrum, Skien og av-/påkjøring til E-18 på Rugtvedt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Brevik barnehage, kun ca. 10 minutters gange fra boligen. <https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/oppvekst/barnehager/brevik-barnehage/>
Lundelia barnehage, 1 av 2 barnehager tilhørende "Barnehagene på Brattås og Heistad". <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager/heistad-brevik-brattaas-sandoeya/lundelia-barnehage/>
Brattås barnehage, 1 av 2 barnehager tilhørende "Barnehagene på Brattås og Heistad". <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager/heistad-brevik-brattaas-sandoeya/brattaas-barnehage/>
Rypevegen barnehage, barn fra 1-5 år. <https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager-test/spire-gro-rypevegen-barnehage-as/>
Melkeveien barnehage, barn fra 1 - 5 år, fordelt på 4 avdelinger. <https://spireoggro.no/barnehage/melkeveien-barnehage/>

Skole:

Brevik oppvekstsenter, 1. - 7. klasse, med eget SFO-tilbud for barn fra 1. - 4. trinn. <https://www.porsgrunn.kommune.no/brevik-oppvekstsenter>
Heistad ungdomsskole, 8. - 10. klasse. Skolen består av elever fra Brevik, Heistad og Brattås. <https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/oppvekst/ungdomsskoler/heistad-ungdomsskole/>

Fritid:

Det er en rekke fine fritidstilbud for mennesker i alle aldre i Brevik, samt i Porsgrunn generelt. Her er det idrettslag, ungdomsklubber og mye mer!

Brevik Idrettslag har arrangert prosjektet "Alle skal med", med formål om å skape lek, aktivitet og samhold mellom arrangementer for barn og unge. <https://brevikil.no/alleskalmed>

Porsgrunn Kommune har en egen nettside med oversikt over mer enn 300 tilbydere av fritidsaktiviteter for både barn og voksne! <https://aktivitetsportalenporsgrunn.no/>

På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge i Brevik og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra speidergruppen til ungdomsklubber og leksehjelp. <https://ungfritid.no/>

Bygningssakkyndig

Jl Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tekking av betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i plastisert stål Takrenner lede til grunn og trolig videre på kommunalt overvannssystem. Yttervegger i reisverk med stående panel som ytterkledning. Kledning trolig fra varierende årstall da boligen har blitt endre/tilbygget over tid. Takkonstruksjon av plassbygde sperrer. Konstruksjonen/lofter er godt luftet. Det er god høyde på deler av loftet, med mulighet til å stå oppreist. Det er ikke vurdert statikk, boligen er endret over flere omganger men det virker ikke å være noen symptomer på svikt i forhold til statikk ved befaringstidspunktet. Boligen har vinduer av varierende alder. Stedvis ser det ut til at kun glass er byttet (basert på innstemplet dato i kanten av glasset). Viduer fra: byggeår, 1978, 1980, 1989, 1995, 2003, 2005, 2008, 2009. Boligen har hovedinngangsdør av malt tre med glassfelt og påmontert døråpner. 2-fløyet balkongdør i tre med glassfelt ut mot terrasse fra 2011 Inngangsdør til garasje i malt tre. Garasjeport med åpner i malt tre. Terrasse/balkong av impregnert trevirke, etablert på mark og på pilarer av treverk. Trebjelkelag av impregnert treverk innfestet mot yttervegg på boligen. Trapp ned fra terrasse til hage på østsiden av huset i impregnert trevirke.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Krypkjeller: Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

Elektrisk anlegg: El anlegg med sikringskap som ble skiftet innmat på i 2023.

AMS-måler med påmontert samsvarserklæring fra 2023. TG3 vurderes etter en totalvurdering da det er indikasjoner på at ikke alle arbeider er utført av godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet samt registrering av noe åpne/løse ledninger.

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut fra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvik/svært begrenset effekt.

Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagsløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner og nedløp.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Takkonstruksjon/loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skulte skader i konstruksjonene.

Innvendige overflater: Laminatgulv har løsnet i skjøt flere steder (Stue), det kan skyldes bevegelse og skjevheter i gulvet som har gjort av skjøtene har blitt slitt og ikke klarer å holde gulvet sammen. Det mangler noe belegg på soverom ved bad, trolig på grunn av at det har stått et skap eller liknende i området og belegget har blitt lagt rundt dette.

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

Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann.

Bad, overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bad, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken, overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, som det er krav på ut ifra kjøkkenets alder.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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

Varmtvannstank: Der er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
Ingen.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jon-Inge Lid og rapporten datert 11.08.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut et egenerklæringsskjema, som følger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Boligen har planløsning over en etasje + kjeller:

1: Entré, stue/spisestue, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/vaskerom.

Kjeller: Div. bodrom og garasje.

Standard

Velkommen til Rindes veg 16!

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, belegg og flis.

Vegger: Trepanel, malte paneler og baderomsplater.

Tak: Trepanel.

Hovedetasje:

Foran boligen er det laget til et hyggelig område med belegningsstein. Her er det plass til å parkere og det er enkel adkomst til det overbyggede inngangspartiet.

Fra inngangspartiet kommer man inn i entré og gang, hvor det er god plass til skap for oppbevaring av ytterklær og sko. Skapet i gang medfølger ved salg. Fra gang er det videre inngang til resten av rommene i etasjen.

Det er to stuer i boligen. Den første stuen er stor, med store vindusflater mot sjøen. Her er det god plass til både sofagruppen og spisestuen. Oppvarming via vegghengt varmepumpe og vedovn.

Den andre stuen har dobbelfløyet dør mot den første stuen og det er videre utgang til terrassen. Stuen er et fint tilleggsareal og har også den fine utsikten til sjøen og de store vindusflatene.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Her er det god plass til hverdagskokken, med gode lagringsmuligheter i både skuffer og skap. Fliser mellom over- og underskap. Plass til et kjøkkenbord under vinduet, med utsikt til sjøen og småbåthavna.

Det er totalt 3 soverom i boligen.

Hovedsoverommet er stort, med god plass til både dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement. Klesskap på soverom medfølger ved salg!

De to andre soverommene er av meget praktisk størrelse, her er det fin plass til ønsket møblement.

Badet har flis på gulv og våtromsplater på vegg. Badet er innredet med servant i innredning, romslig dusjnise og toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Vaskemaskin medfølger ved kjøp.

Garasje og kjeller:

Boligen er tilbygget med en garasje, som har videre inngang inn i kjeller. I kjelleren er det diverse bod/kjellerrom for oppbevaring.

Fra stue er det utgang til den solrike terrassen mot sør. Her kan man nyte solen store deler av dagen, både ute på terrassen og i hagen, eller fra skyggen på den overbyggede delen av terrassen. Det er trapp fra terrasse og ut i hagen, som strekker seg videre rundt boligen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende innbo medfølger salget:

- *Skap på soverom og i gang.
- *Vaskemaskin på bad
- *Hyller på bad om ønskelig.
- *Grill på terrasse om ønskelig.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Vaskemaskin på bad medfølger salget.

Parkering

Parkeringsmuligheter i garasje og på egen eiendom.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn og vegghengt varmepumpe i stue.

Energikarakter

Gul G

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 31 224 for 2025.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer er delt opp i månedlige betalinger på 2 602,-.

Info eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt i 2025 er: 1 117 000,-.

Formuesverdi primær

Kr 827 649 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 310 597 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 82, bruksnummer 69 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/82/69:

Dokumentnr: 906955 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

04.06.1959 - Dokumentnr: 501098 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4001 Gnr:82 Bnr:308

01.01.2020 - Dokumentnr: 376331 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:82 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 434898 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:82 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende attester/tillatelser:

*Midlertidig brukstillatelse, tilbygg, bolighus, datert: 27.04.1983

*Ferdigattest, tilbygg, garasje, datert: 16.06.1990

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt tegninger for hovedetasjen, men ikke for kjeller.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I hovedetasjen er det avvik fra mottatte tegninger.

*Kott er fjernet i gang og på hovedsoverom.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et uregulert område, men i kommuneplanen er området avsatt til:

*Boligbebyggelse - Nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen. Se punkt om konsesjon.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 812 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatte bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jørn Amlie

Eiendomsmegler / Daglig leder

jorn.amlie@aktiv.no

Tlf: 965 00 550

Ansvarlig megler bistås av

Jørn Amlie

Eiendomsmegler / Daglig leder

jorn.amlie@aktiv.no

Tlf: 965 00 550

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638

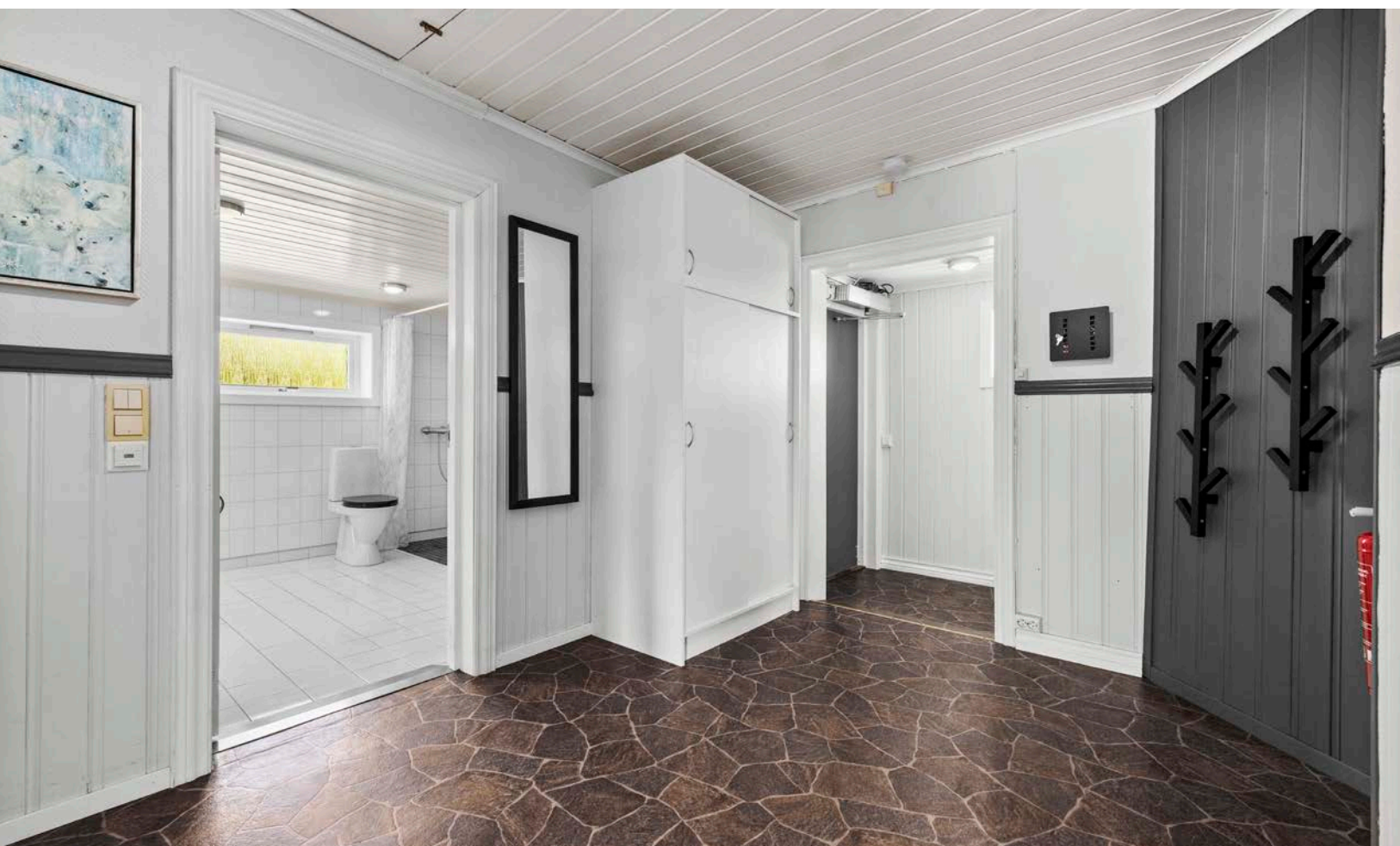
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

13.08.2025

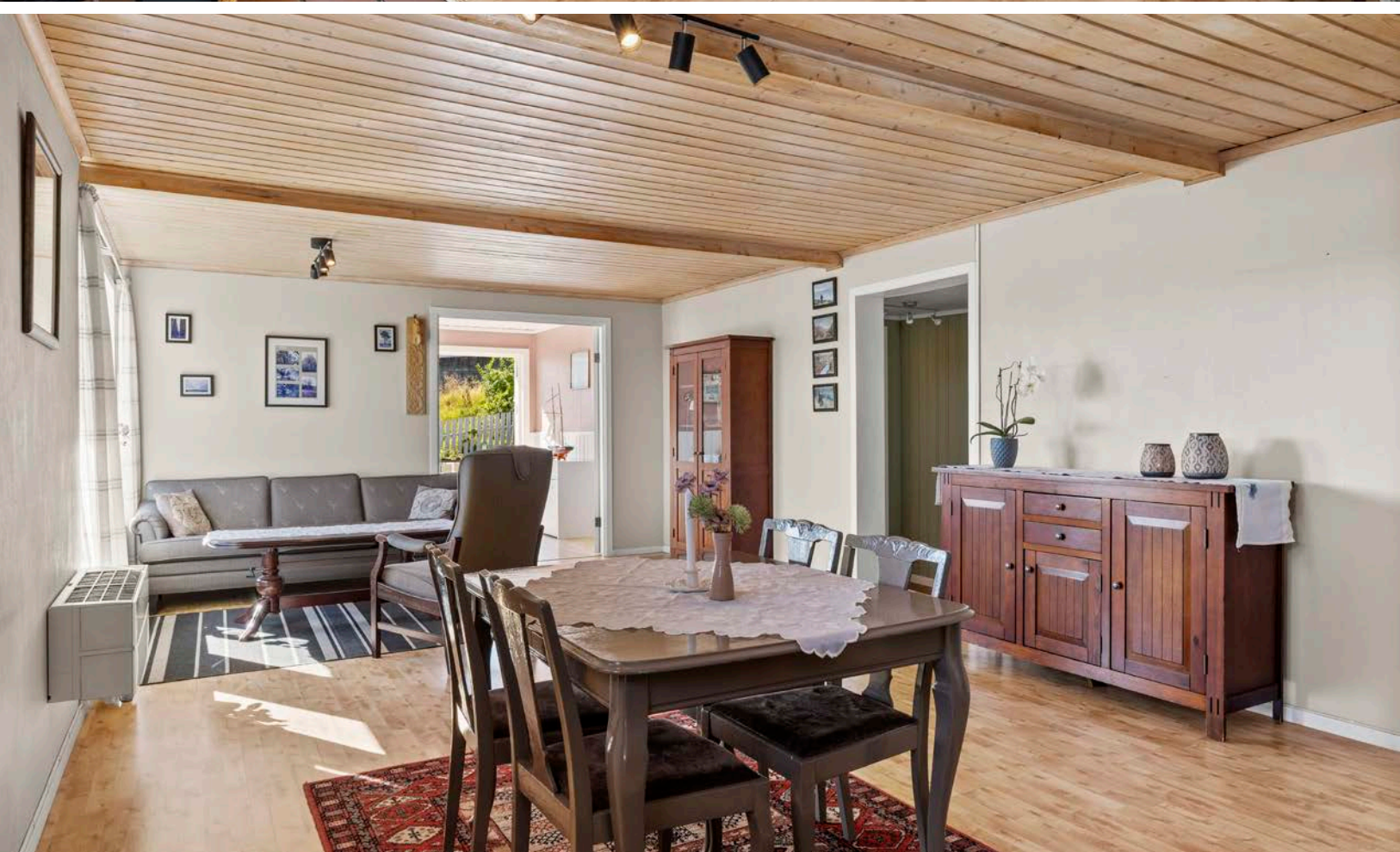




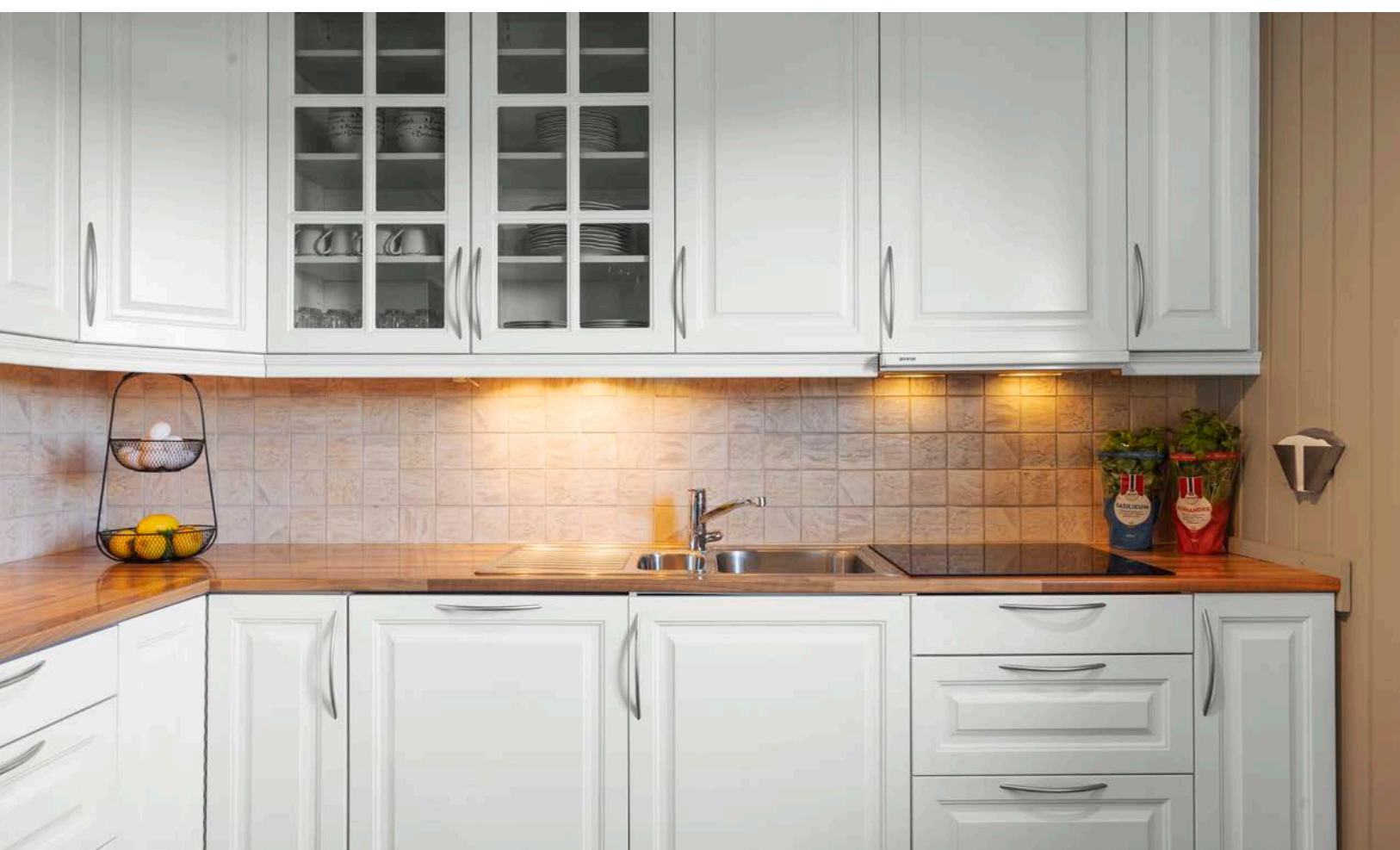










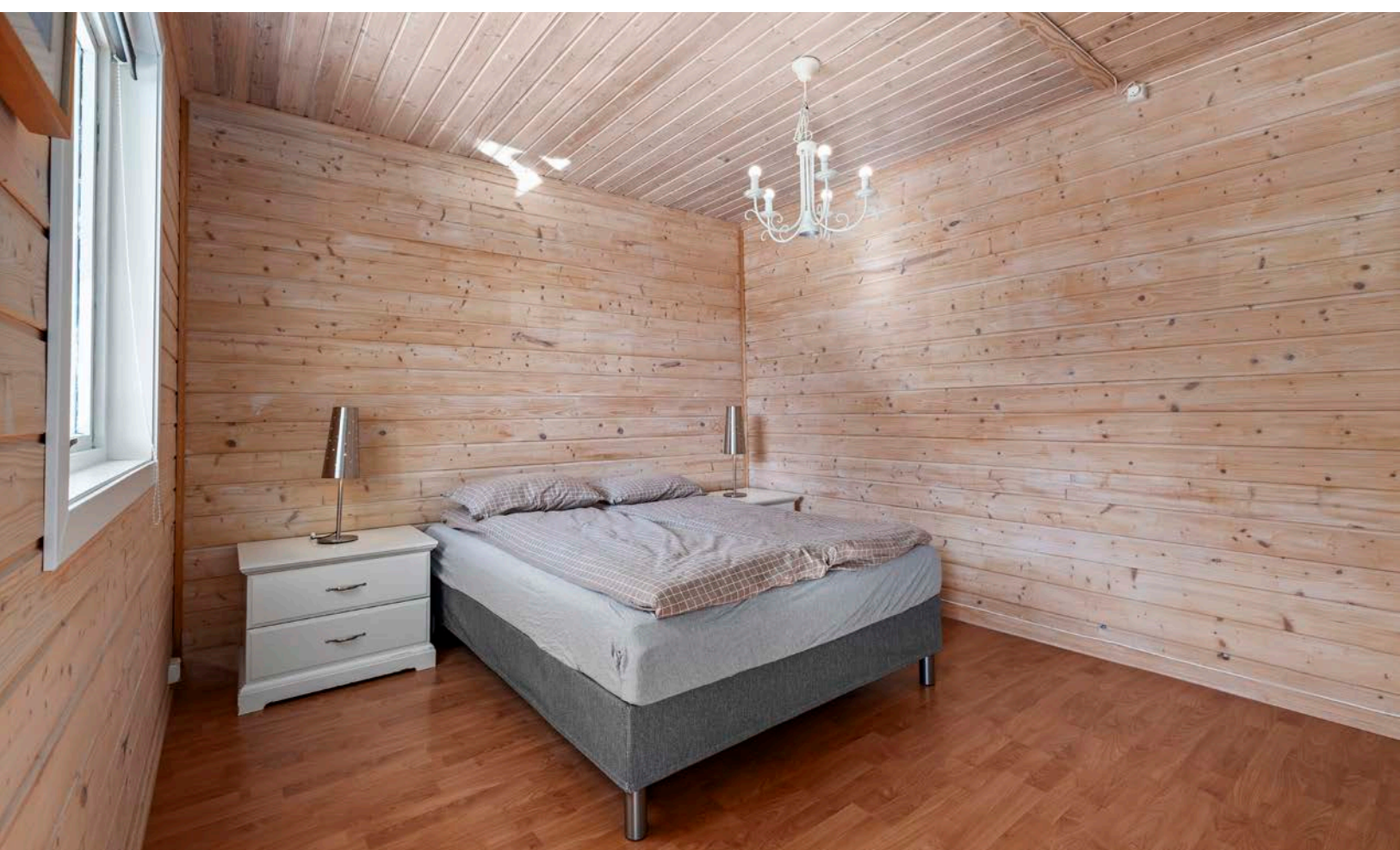


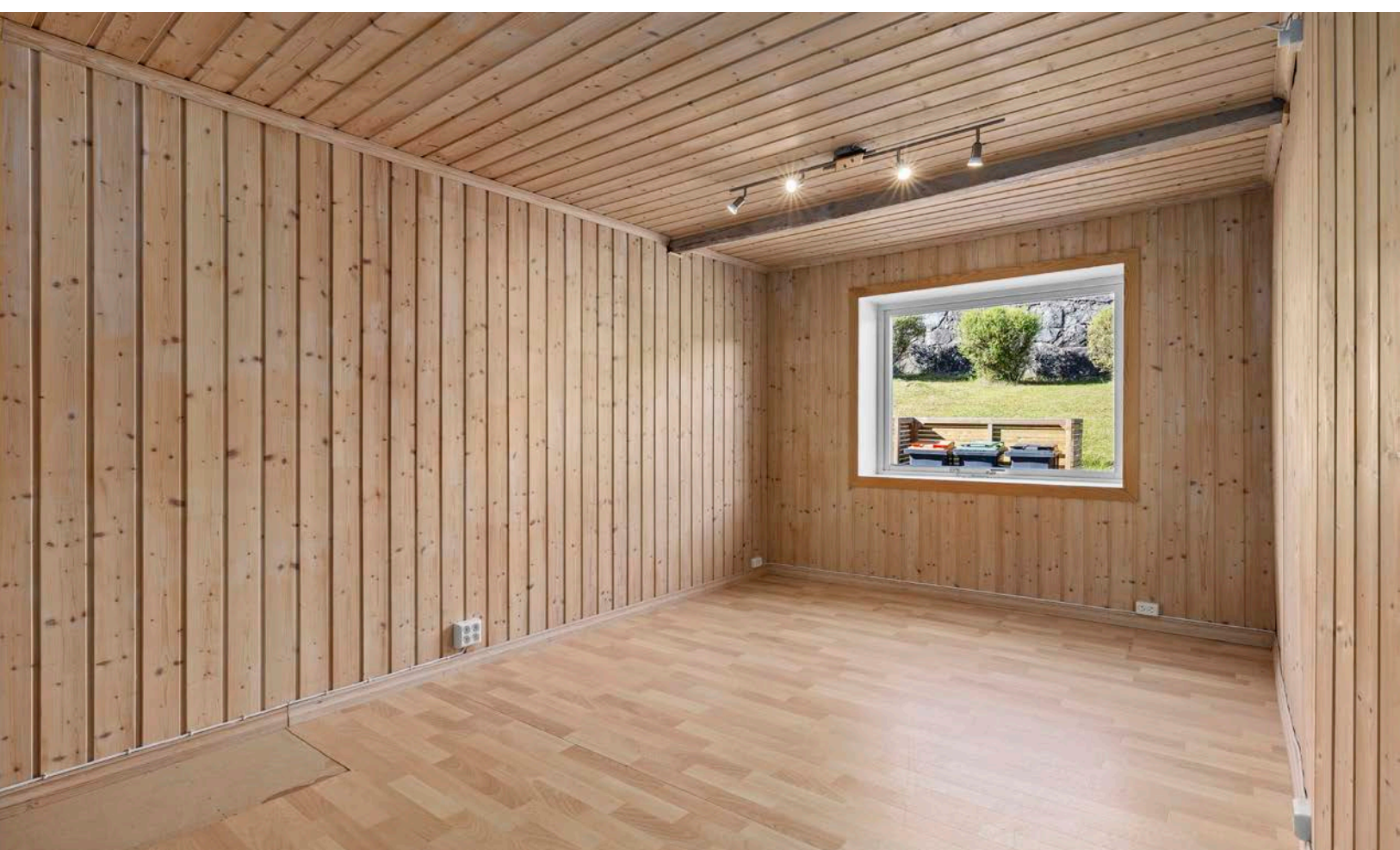
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og profilerte fronter. god plass til hverdagskokken!













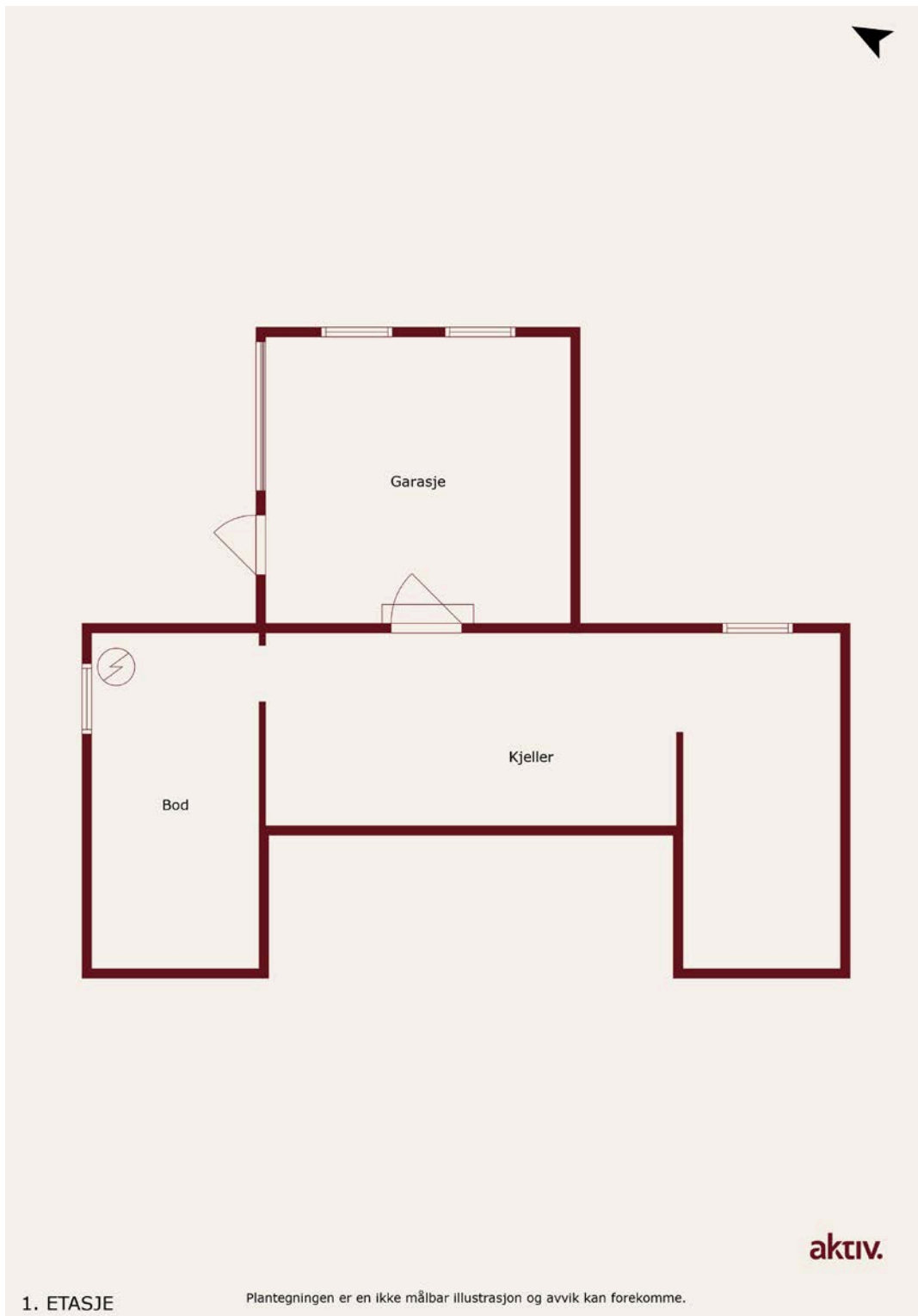


aktiv.

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



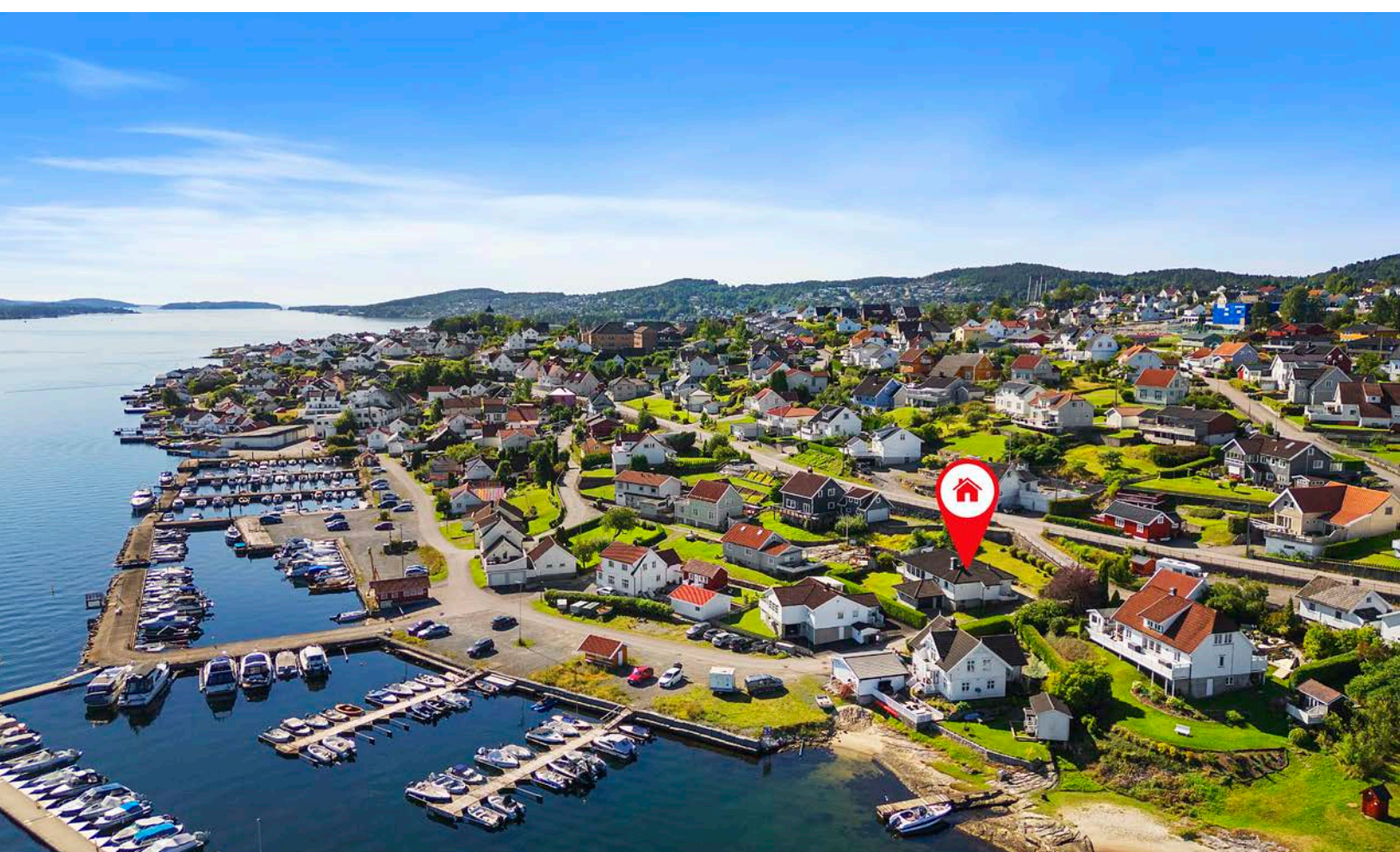


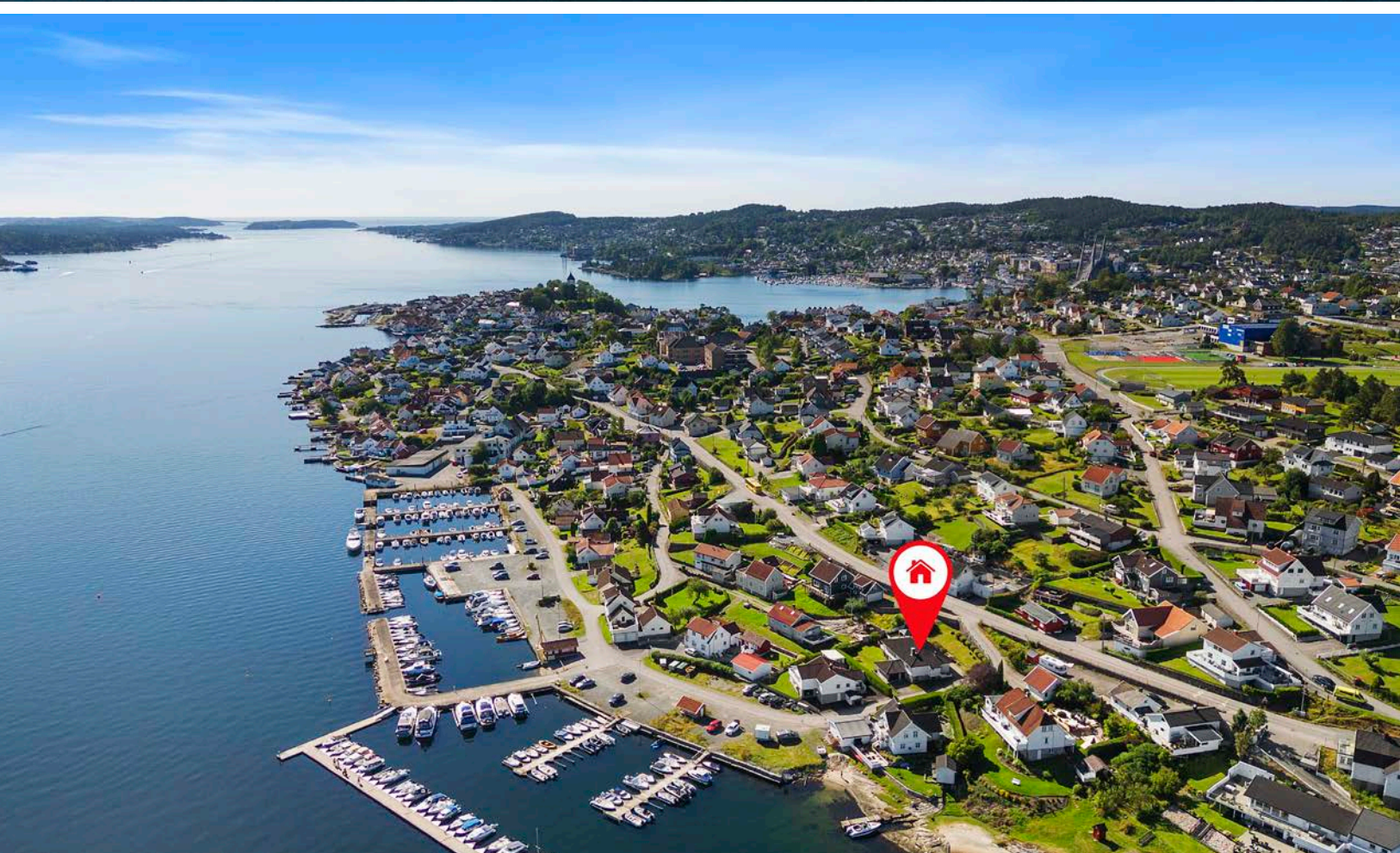




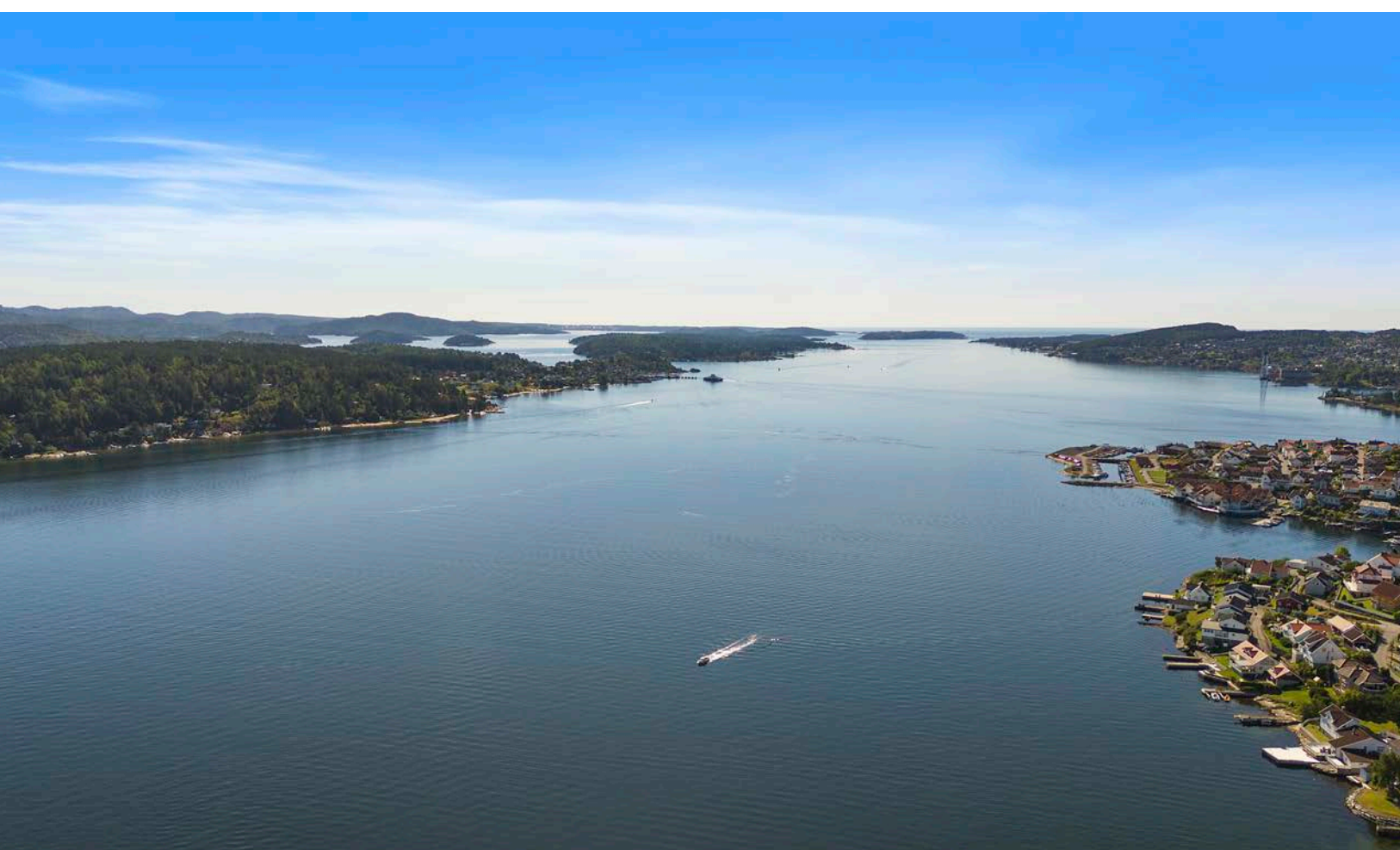












Vedlegg

Nabolagsprofil

Rindes veg 16 - Nabolaget Sætre - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ytre Heistadveg Linje P8	2 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	18 min 13.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

Skoler

Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.) 148 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 3.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kulturhusbryggen	10 min
Recharge Øya Brevik	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

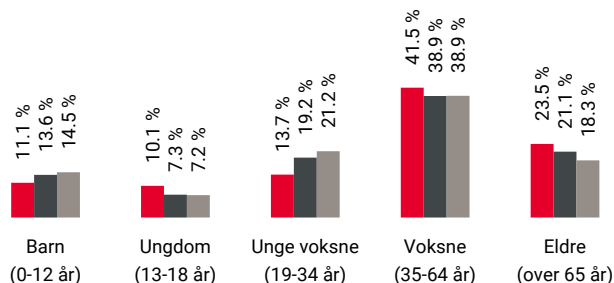
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sætre	616	277
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brevik barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.7 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	6 min 2.9 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Joker Brevik Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Kiwi Heistad PostNord	4 min 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

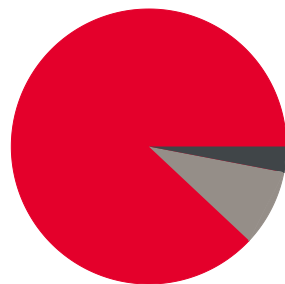
⚽ Brevik Oppvekstsenter fleraktivitetssal 8 min 🚶
Aktivitetshall 0.7 km

⚽ Furulund idrettspark 8 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.7 km

🚲 MOVA Stathelle 5 min 🚗

🚲 Oasen Fritid 6 min 🚗

Boligmasse



■ 88% enebolig
■ 3% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

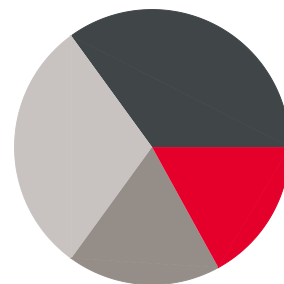
5 min 🚗



Vitusapotek Heistad

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 17% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 30% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



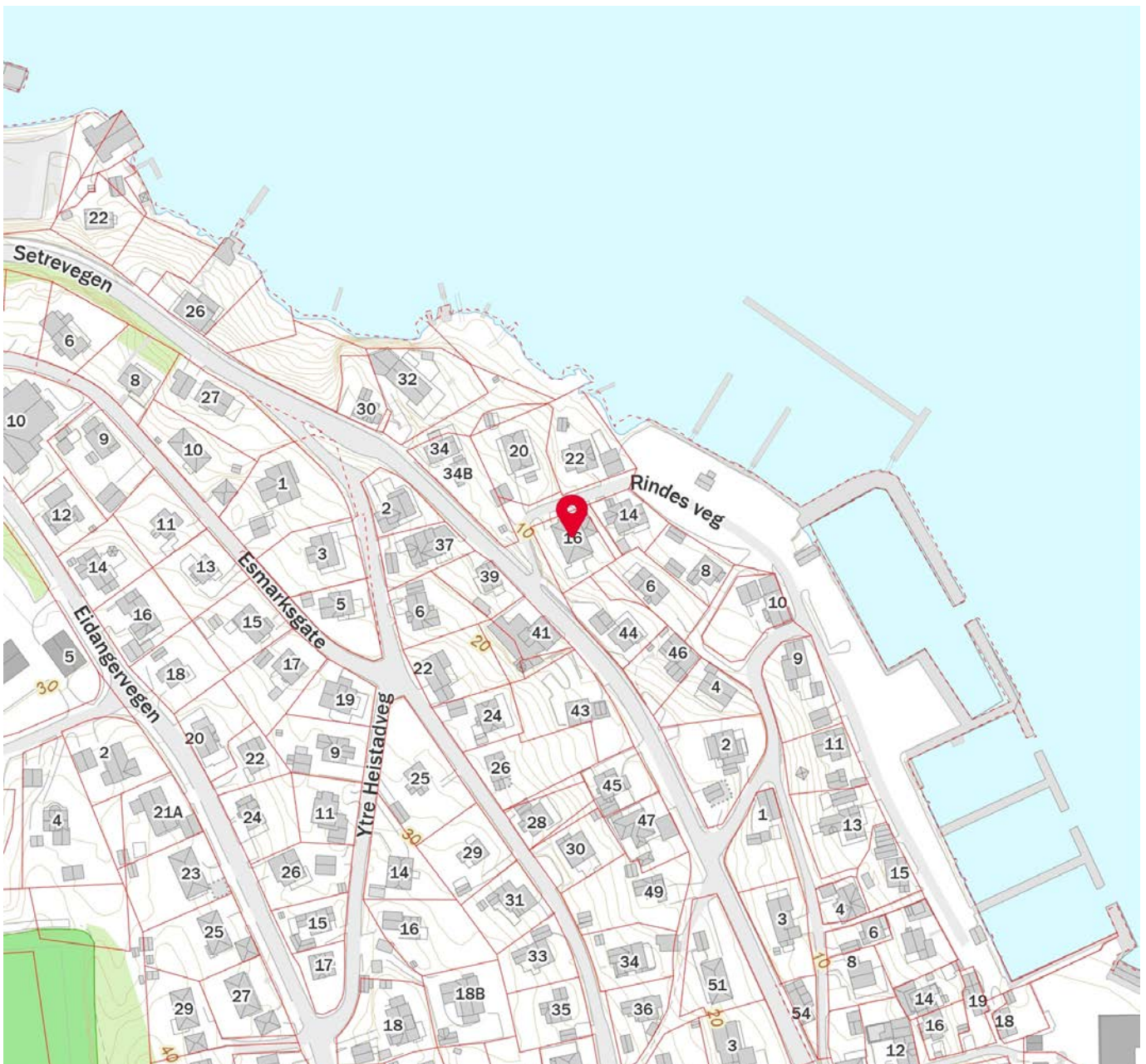
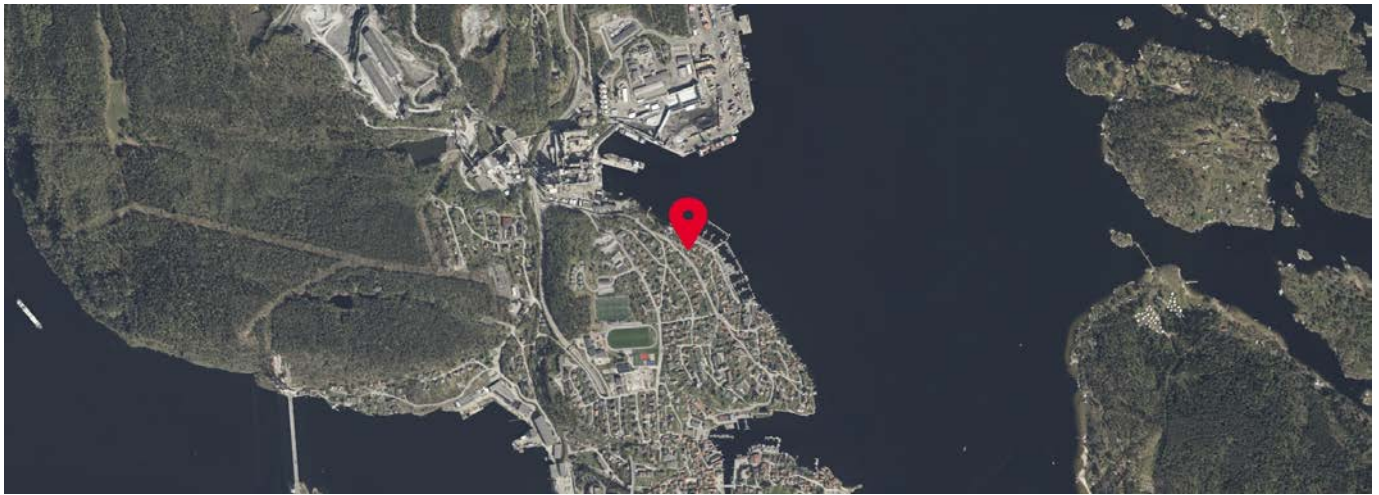
0%

43%

■ Sætre
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250074	

Selger 1 navn
Helene Nilsen

Gateadresse	
Rindes veg 16	

Poststed	Postnr
BREVIK	3950

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1304250074

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført høsten 2013
Arbeid utført av	XL-Bygg Salingsstrand AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført som del av oppgradering høsten 2013
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Huset er bygget på fjellgrunn, som gir fukt i kjeller
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Liten i sprekk i overgang mellom gammel og ny mur utvendig.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus på loft, og registrert husbukk på loftet for 40+ år siden (sanert av skadedyrfirma rundt rundt 1980)
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av innmat i sikringsskap
Arbeid utført av	Elektro4 AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid utført av eier og familiemedlem, som partene er faglærte

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Deler av terrassen er bygd på egeninnsats

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lån

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250074

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Nilsen	2af8d0c1caa631a34d25e8 5bc2154ac9bf1ff146	07.08.2025 17:14:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250074

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Rindes veg 16, 3950 BREVIK



PORSGRUNN kommune



gnr. 82, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 22464-1042

Referansenummer: CA9741

Foretak: JL TAKST AS

Vår ref:



Medlem av
NITO

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.

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømmer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.

Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid
Uavhengig Takstingeniør
JLTakst@gmail.com
452 24 118



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fra ca 1932 er bygget og ombygget flere ganger. Bygget fremstår generelt vedlikeholdt, men det er registrert en rekke forhold som kjøper bør være oppmerksom på. Takteking og undertak er gamle (30+ år) med mosevekst og trenger vedlikehold/fornyelse på sikt. Takrenner, beslag og nedløp har rust, mangler snøfangere og har enkelte svakheter som kan gi lekkasje. Ytterkledning har begrenset lufting og enkelte råteskader. Loftet har spor etter tidligere insektangrep og fuktmåling ved pipe tyder på mulig lekkasje. Flere vinduer har slitasje eller kondensproblemer. Terrasse har lavt rekkverk, mangler beslag mot vegg og er bygget opp på gammel konstruksjon, noe som gir risiko for fukt. Innvendig er gulvet i stuen skjevt (47 mm forskjell) og krypkjelleren har fukt- og vanninnsig med pumpeinstallasjon. Badet (2013/14) har vindu i våtsone og naturlig ventilasjon, men ellers normale forhold. Kjøkkenet mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon. Vann- og avløpsrør er eldre, varmtvannstank fra 2001 er gammel og feil tilkoblet. Ventilasjonen i boligen er generelt mangelfull. Det elektriske anlegget har usikker historikk og enkelte åpne/løse ledninger – anbefalt kontroll av fagkyndig. Drenering og fuktsikring er trolig fra byggeår, og tomten har utfordringer ved store nedbørsmengder.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking av betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i plastisert stål
Takrenner lede til grunn og trolig videre på kommunalt overvannssystem.
Yttervegger i reisverk med stående panel som ytterkledning. Kledning trolig fra varierende årstall da boligen har blitt endre/tilbygget over tid.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer.
Konstruksjonen/lofter er godt luftet.
Det er god høyde på deler av loftet, med mulighet til å stå oppreist.

Det er ikke vurdert statikk, boligen er endret over flere omganger men det virker ikke å være noen symptomer på svikt i forhold til statikk ved befaringstidspunktet.
Boligen har vinduer av varierende alder.
Stedvis ser det ut til at kun glass er byttet (basert på innstemplet dato i kanten av glasset).
Viduer fra: byggeår, 1978, 1980, 1989, 1995, 2003, 2005, 2008, 2009
Boligen har hovedinngangsdør av malt tre med glassfelt og påmontert døråpner.
2-fløyet balkongdør i tre med glassfelt ut mot terrasse fra 2011
Inngangsdør til garasje i malt tre.
Garasjeport med åpner i malt tre.
Terrasse/balkong av impregneret trevirke, etablert på mark og på piler av treverk.
Trebjelkelag av impregneret treverk innfestet mot yttervegg på boligen.
Trapp ned fra terrasse til hage på østsiden av huset i impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulver med laminat og belegg.
Vegger med trepanel og malte plater.
Himling med trepanel.
Boligen har etasjeskille av trebjelkelag fra forskjellige byggeperioder.
Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke dokumentasjon på noe radonmåling.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet Chegg reidd i forhold til radon.
Boligen har tegelsteinspipe og vedovn i stuen. Det er luke for uttak av sot i kjelleren og på loftet.
Det registreres også rester av en eldre pipe på loftet som ikke er i bruk.

Kjeller/krypkjeller med gulv av betong og sand. Synlig fjell i krypkjeller. Vegger av betong, lettklinker og steinmur.

Boligen har malt fyllingsdøre med glassfelt.
Det er montert dørkarmen inn til soverom men dørblad var ikke installert på befaringstidspunktet, det er kun dører som er montert på befaringstidspunktet som er vurdert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet fra 2013/14.
Referansenivå settes til Teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Det er bygma baderomsplater på veggene, monteringsdetaljer er undersøkt og det registreres fuge i bunn av plater og bunnlist.
Flislagt gulv med mosaikkflis i dusjsone.
Det er inspeksjonsluke i gulvet for tilkomst til røropplegg som går under gulv.
Denne er ikke åpnet da det kreves spesialverktøy slik at luke ikke var mulig å få opp ved befaringstidspunktet.
Det synes å være
Badet har to plastsluk, et i dusjsonen og et hjelpesluk under utslagsvasek.
Badet har synlig membran under klemring i sluk og under rampe ved døren.
Badet har servant, gulvstående toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Badet har naturlig ventilasjon med ventil i taket.
Det er ikke utført hulltaking da våtsone går mot yttervegg.
Det er utført fuktsøk stedvis med håndholdt fuktoverflatesøker, uten at det var tegn til forhøyede verdier i forhold til referanseverdi (tørr del av rommet).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som kjøøl/fryserskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.
Det er ikke registrert automatisk vannstoppersystem eller komfyrvakt.
Kjøkkenventilator i overskap med avtrekk ut av vegg, funksjonstestet med et papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendig vannledning av kobber med plastkappe,

Beskrivelse av eiendommen

observert under vask på kjøkken og i kjeller.
Stoppekran er lokalisert i kjeller men ikke funksjonstestet da dette vurderes som forbundet med risiko for skade.
Det er utvendig stoppekran på privat stikkledning under gatelukk i vei.
Innvendig avløpsrør av støpejern og plast.
Lufting gå over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger med periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Luft til luft varmepumpe installert i stuen.
Dokumentert service i 2025.
Eldre varmtvannstank på 200l plassert i kjeller fra 2001.
El anlegg med sikringskap som ble skiftet innmat på i 2023. AMS-måler med påmontert samsvarserklæring fra 2023.
Det er røykvarsler montert i hovedetasjen og tilgjengelig brannslukningsapparat jfr. Foskrift.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og løsmasser.
Alder på fuktsikring/drenering er ukjent men trolig fra byggeår.
Boligen har blitt tilbygget i flere omganger og har grunnmur/fundament av natursteinsmur, betong og lettklinkerbetong.
Det er flere støttmurer på eiendommen, av betong, naturstein og betongblokker. Det er natursteinsmur på oversiden av eiendommen mot veien og mot naboeiendom i sør som faller under naboeiendommens/kommunens ansvar i følge selger, disse er ikke videre vurdert.
Eiendommen ligger i skrående terreng og vurderes som utsatt ved store mengder overvann. Dette stiller krav til overvannshåndtering, drenering og fuktsikring på eiendommen.
Avløpsledning av støpejern og vannledning av ukjent type med private stikkledninger tilkoblet kommunalt anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kott i gang er fjernet, det går antagelig kloakklufting opp gjennom gulv/tak i hjørne mot kjøkken som er kledd inn med skrå vegg der det tidligere var kott.
Vurderingene er gjort basert på forskjellige registreerte tegningssett fra kommunens register.

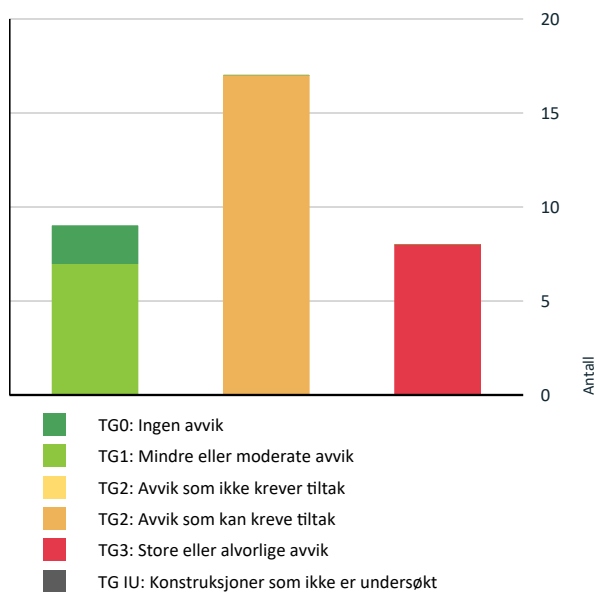
Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

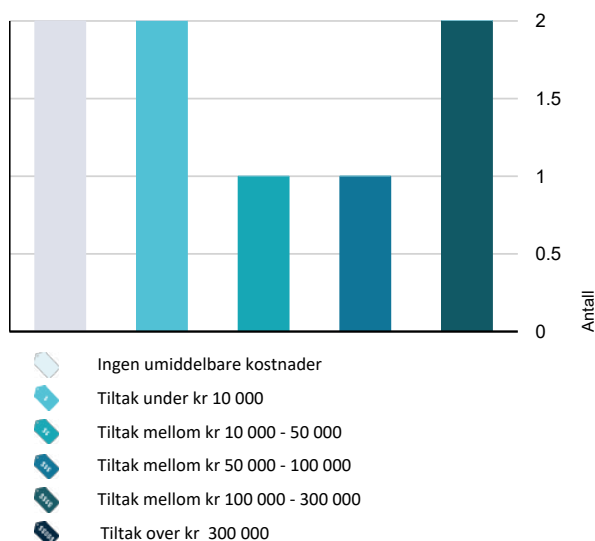
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! | Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1932

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når originalbygget er oppført.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1949	Ombygging	Endringer av bygget - uthus
1982	Tilbygg	Tilbygget mot sør og tak trukket ut mot sør.
1989	Tilbygg	Garasje er tilbygget i 1989 (ferdigattest foreligger)
1994	Tilbygg	Tilbygget mot sør (innbygging av veranda der tak var trukket ut mot sør)
2023	Modernisering	Ombygging av sikringsskap og installering av varmepumpe

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Alder er ukjent, men vurderes til å være over 30 år gammelt.

TG2 settes for undertak og takteking basert på takets alder da mer en halvparten av forventet levetid er passert.

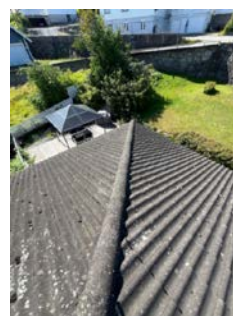
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

For å få TG1/0 må undertak og takteking fornyes. På grunn av alder så kan plutselige skader oppstå på tekkingen og undertak som kan føre til lekkasje i taket og videre råte/soppdannelse.

Taket har behov for vask for å fjerne mose.

Mosevekst indikerer vedvarende fukt og kan over tid føre til skade på tekkingens overflate og forkorte levetiden til tekkematerialet. Jevnlig vedlikehold og vasking av tak er viktig for å ikke risikere forkorting av levetiden.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i plastisert stål
Takrenner lede til grunn og trolig videre på kommunalt overvannssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

1. Alder på beslag er ukjent, men symptomer og skader tilsier at mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

2. Det er ingen snøfangere montert på takflatene.

Kravet til snøfagnere er at «Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.» I de fleste tilfeller vil dette si hele takets lengde på alle takets flater.

3. Rennekroker har rustet flere steder og er i ferd med å gå i oppløsning. Renner har også behov for rensk/vedlikehold.

4. Beslagløsning på pipen mangler topphatt/regnhette som gjør at vann kan trekke inn i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

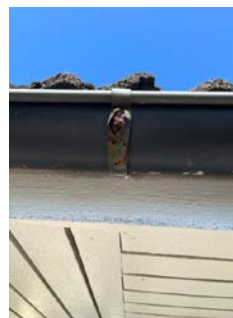
1. Beslag virker å fylle sin funksjon bortsett fra de nevnte avvikene, men vær obs på at det plutselig kan oppstå lekkasjer som følge av høy alder.

2. Det bør i alle tilfeller sørges for at det er snøfanger der man naturlig ferdes om vinteren (gangbaner, foran dører etc.) selv om det ikke er ett krav om utbedring. Enkeltstående, korte lengder med snøfangere kan øke belastning på taket som kan føre til svikt. Man bør derfor forsøke å etablere snøfanger i hele takets lengde. Snøras og isras kan føre til skader på personer og materiell.

3. Rennekroker bør skiftes der disse er i ferd med å gå i oppløsning. Takrenner må renses.

4. Regnhette (en slags bue over toppen av hullet i pipen) må etableres for å forhindre at vann fra regn og snø trekker inn i pipeløpet. Dette kan føre til fuktbelastning i pipen og tilleggende konstruksjoner. Det er også fare for at fuktighet som trekker inn i pipeløpet kan føre til at det utvikles sprekker i pipen.

Sviktende beslag, nedløp og takrenner kan føre til økt fuktpåkjening på konstruksjoner og kan føre til fuktskader/råte og soppdannelse da vann ikke blir leder vekk fra bygget.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk med stående panel som ytterkledning. Kledning trolig fra varierende årstall da boligen har blitt endre/tilbygget over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Utførelse med belistning rundt vinduer som står for nærme/ned mot vannbrett. Det er påvist manglende eller ikke tilfredsstillende lufting bak kledning. Veggkonstruksjon er innekledd og har ingen muligheter for kontroll uten invaderende inngrep.

Spredte råteskader der kledning står ned mot vannbrett eller nærme grunn.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ytterkledning har sin funksjon med manglende lufing og fungerer. Men man skal være klar over at kondens og fuktighet som kan oppstå bak kledning, ikke vil kunne luftes ut og føre til fukt/råte-skader på sikt. Symptomer kan oppstå ved endret bruk i forhold til dagens. Det burde være minimum 6mm klaring mellom omramming og vannbrett og endeveden må males for å hindre kapillært oppsug av vann. Lite eller ingen klaring kan gjøre at vann blir stående mellom belistning og vannbrett, som fører til økt fuktpåkjenning og forkorting av levetiden.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer.

Konstruksjonen/loftet er godt luftet.

Det er god høyde på deler av loftet, med mulighet til å stå oppreist.

Det er ikke vurdert statikk, boligen er endret over flere omganger men det virker ikke å være noen symptomer på svikt i forhold til statikk ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres symptomer på tidligere angrep fra insekter på deler av konstruksjonen.

Selger opplyser i egenerklæring om kjent husbukk angrep for 40+ år siden og at det ble sanert av skadedyrfirma rundt 1980.

Det er målt fukt rundt utsparring til pipen (vekt%) på 18,5%.

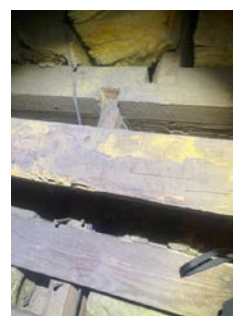
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser rundt konsekvensene av insektangrep, for å vurdere om dette kan ha svekket konstruksjonen.

Fukten som er målt rundt pipen indikerer at det kan være utettheter rundt pipen som gjør at treverket blir vått. Dette kan gi grobunn for sopp/mugg som kan føre til råteskader.

Ytterligere undersøkelser rundt tettheten ved pipen bør gjennomføres.



Tilstandsrapport



TO 3 Vinduer

Boligen har vinduer av varierende alder. Stedvis ser det ut til at kun glass er byttet (basert på innstemplet dato i kanten av glasset).
Vinduer fra: byggeår, 1978, 1980, 1989, 1995, 2003, 2005, 2008, 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

1. Vindu i kjeller mot nord har råteskader i karm.

2. Vindu på soverom ved bad og vinduer i stue ved utgang til terrasse har en del slitasje og symptomer på kondensering.

3. Vinduer med karm av eldre dato har generell høy slitasje og nærmer seg oppnådd levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

1. Råteskadet vindu bør erstattes inkludert innsettings- og tettingsdetaljer. Det er fare for videre utvikling av skaden.

2/3. Det er behov for å bedre ventilering av rommene, spesielt gjelder dette på soverom da det er tegn til innvendig kondensering på vinduer her. Kondensering oppstår når varm fuktig luft treffer den kalderer overflaten på vinduet slik at det dannes vanndråper som videre renner ned og fuktbelaster karmen på vinduet. Noen vinduer har behov for vedlikehold i form av skrapping og maling og det må påregnes at noen av vinduene nærmer seg tidspunkt for utskifting.

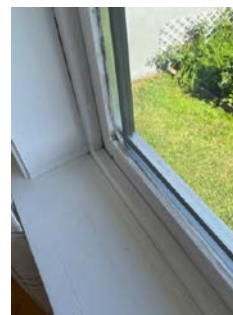
Selvom glass trolig er byttet i flere av vinduene vil installasjonsdetaljer (slik som tetting rundt karm mot veggen) trolig ikke være fornyet. Slike detaljer kan stå for en betydelig del av varmetap i en bolig selvom glassene i seg selv kan være godt isolerte.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av råteskadet vindu i kjelleren mot nord, komplett med tetting og innsettingsdetaljer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet karm i kjellervindu



Vindu i stue har slitasje og symptomer etter kondensering



Eldre vindu i garasje

Tilstandsrapport



Vindu på soverom ved bad har slittasje og symptomer etter kondensering

! TG 1 Dører

Boligen har hovedinngangsdør av malt tre med glassfelt og påmontert døråpner.

2-fløyet balkongdør i tre med glassfelt ut mot terrasse fra 2011

Inngangsdør til garasje i malt tre.

Garasjeport med åpner i malt tre.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/balkong av impregneret trevirke, etablert på mark og på pilarer av treverk.

Trebjelkelag av impregneret treverk innfestet mot yttervegg på boligen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

1. Rekkverk på balkongen er ca 0,7m. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1,0m.

2. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong.

3. Det er lagt terrassebord oppå gammelt dekke av terrassebord, dette øker faren for skjulte skader og er en ugunstig løsning med tanke på fukt og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.

1. Rekkverk bør lages høyere da høyden er såpass liten at det vurderes som utilstrekkelig sikring mot fall og sammenstøt.

2. Beslag mellom yttervegg/balkong bør monteres for å lede vann vekk fra yttervegg, vann har nå mulighet til å trekke inn i konstruksjonen. Dette kan føre til fuktskader.

3. En slik løsning med dobbel konstruksjon oppå hverandre vil gjøre det vanskeligere for at fukt i materialene tørker ut tilstrekkelig og vil skape utfordringer ved vedlikehold. Terrassebord bør skrus opp og det «gamle» laget bør fjernes. Terrassebord legges tilbake igjen med spalte slik som før. Dette vil føre til en luftigere løsning som forlenger levetiden til terrassen og enkle vedlikeholdet.

Tilstandsrapport



«Dobbelkonstruksjon»



Manglende beslag



Høyde på rekkverk ca 70cm

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp ned fra terrasse til hage på østsiden av huset i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å tilfredsstille forskrift. Dette skal sikre mot fall og sammenstøt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen har gulver med laminat og belegg.
Vegger med trepanel og malte plater.
Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv har løsnet i skjøt flere steder (Stue), det kan skyldes bevegelse og skjevheter i gulvet som har gjort av skjøtene har blitt slitt og ikke klarer å holde gulvet sammen.

Det mangler noe belegg på soverom ved bad, trolig på grunn av at det har stått et skap eller liknende i området og belegget har blitt lagt rundt dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene er i hovedsak av estetisk karakter og det må være opp til den enkelte å vurdere behovet for utbedring og fornying av overflater.



Merker i belegget på et av soverommene.

Tilstandsrapport



Manglende belegg der det troig har stått et skap eller liknende.



Laminat har løsnet i skjøtene

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag fra forskjellige byggeperioder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det målt en høydeforskjell i hele rommet på cirka 47 mm. Dette kan skyldes setninger over tid og datidens krav til nedbøyning og stivhet i bjelkelaget.

Det vurderes ikke som noe vesentlig svikt i konstruksjonen.

Det er utført stikkontroll på soverom og kjøkken hvor høydeforskjell ligger under 10mm for hele rommet

Konsekvens/tiltak

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

Det må være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av å utbedre avvikene da det i hovedsak dreier seg om estetikk og egne preferanser. Man vil kunne oppleve høydeforskjell når man går på gulvet. Ved utbedring bør det gjøres ytterligere undersøkelser for å vurdere omfanget og nærmere årsak til avviket.

Kostnadsestimat gjelder oppretting av gulvet i stuen ved å rive opp eksisterende gulv, rette opp konstruksjonen og legge nytt undergulv/gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke dokumentasjon på noe radonmåling. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet Chegg reidd i forhold til radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmålinger. Radon er en gass som kan sive opp fra grunnen, som kan være helseskadelig.



1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har tegelsteinspipe og vedovn i stuen. Det er luke for uttak av sot i kjelleren og på loftet. Det registreres også rester av en eldre pipe på loftet som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

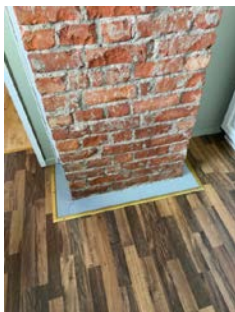
rennemerker ved sotluke. Kan skyldes manglende regnhette på pipehatt (må ses i sammenheng med nedløp og beslag).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Regnhette må etableres på toppen av pipe for å hindre vann i å renne inn i pipeløpet.
Pipen er av eldre alder og funksjonen er ukjent da selger ikke har bodd i huset. Det registreres ingen åpenbare avvik utenom de nevnte men på grunn av pipens alder kan svikt eller skader plutselig oppstå.



Rester av eldre pipe på loft



Sot/feieluke på loft

Krypjkjeller

Kjeller/krypjkjeller med gulv av betong og sand. Synlig fjell i kryptjeller. Vegger av betong, lettklinker og steinmur.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i kryptjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er påvist synlig vann i kryptjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryptjeller.
- Kryptjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Kjelleren oppleves som fuktig og det er en del vanninnsig som kommer langs fjell og er synlig på gulv i kjelleren. Det samles store mengder vann i nyere del av kjeller, det er montert en pumpe for å pumpe vannet ut periodisk.

Det er også tegn til fuktighet i betongvegger som kan være et tegn på fuktopptrekk fra grunn samt ytre vanntrykk på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

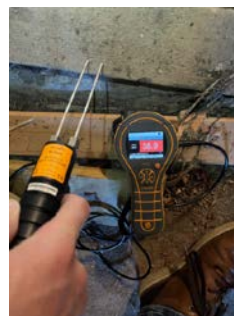
Alt av organisk materiell i kjelleren bør fjernes for å hindre mulighet for sopp og råte. Det bør etableres fuktsperre med en plastduk eller liknende for å hindre fuktighet å fordampe opp i rommet og påvirke konstruksjoner som bjelkelag.

Det må sørges for god ventilering i kjelleren for å luften ut fuktig luft og fast installasjon av avfukter bør vurderes. Tiltak må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Der er på befaringsstidspunktet ingen indikasjon på fukt og råteskader i bjelkelag som følge fuktproblematikk men det kan ikke utelukkes at dette kan oppstå basert på de registrerte forholdene. Ytterligere undersøkelser anbefales i forkant av tiltak.

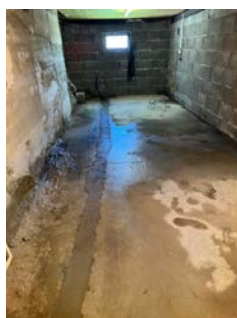
Kostnadsestimat gjelder fjerning av alt unødvendig organisk materiale, etablering av fuktsperre mot grunn, utbedring av ventilering og installasjon av fast avfukter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Organisk materialer mot grunn trekker til seg fuktighet.

Tilstandsrapport



Dreneringspumpe i nyere del av kjelleren, vannspeil synlig

TO 1 Innvendige dører

Boligen har malt fyllingsdøre med glassfelt.
Det er montert dørkarmer inn til soverom men dørblad var ikke installert på befaringstidspunktet, det er kun dører som er montert på befaringstidspunktet som er vurdert.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet fra 2013/14.
Referansenivå settes til Teknisk forskrift 2010 (TEK10).

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Det er bygma baderomsplater på veggene, monteringsdetaljer er undersøkt og det registreres fuge i bunn av plater og bunnlist.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er vindu i våtsonen. Våtsonen strekker seg 1,0m fra hver side av dusjnische/dusjkabinett og 0,5m fra hver side og over vask samt under vask ned til gulvet.

Det registreres en liten skade i bunn av baderomspanel i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

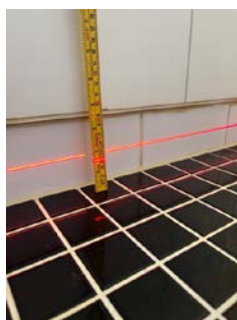
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu og belistning må fuktbesyttes eller det må fremskaffes dokumentasjon på fuktsikring.

Uegnede materialer i våtsone kan føre til at fuktighet trekker inn i konstruksjonen.

Skaden i baderomspanel må utbedre slik at fuktighet ikke kan trekke inn i platen og føre til at denne sveller opp.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med mosaikkflis i dusjsone.
Det er inspeksjonsluke i gulvet for tilkomst til rørpropplegg som går under gulv.
Denne er ikke åpnet da det kreves spesialverktøy slik at luke ikke var mulig å få opp ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk, et i dusjsonen og et hjelpesluk under utslagsvasek.
Badet har synlig membran under klemring i sluk og under rampe ved døren.

Årstall: 2012 Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant, gulvstående toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i taket.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mekanisk ventilasjon er påkrevd for å oppnå TG0/1.

Konsekvens/tiltak

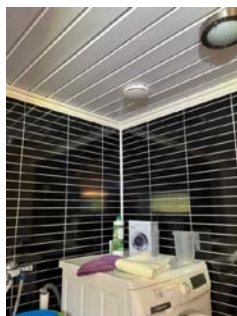
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Mekanisk avtrekk med tilstrekkelig tiluft bør etableres for å tilfredsstille dagens krav til ventilerings av våtrom.

Mekanisk avtrekk hjelper til å lufte ut fuktig luft.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da våtsone går mot yttervegg.
Det er utført fuktsøk stedvis med håndholdt fuktoverflatesøker, uten at det var tegn til forhøyede verdier i forhold til referanseverdi (tørr del av rommet).

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, heltre benkeplate og integrerte hvitevarer som kjøl/fryserskap, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Det er ikke registrert automatisk vannstoppersystem eller komfyrvakt.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Tiligere verdiansettelse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator rundt utsatte installasjoner, uten noen unormale funn.

Lekkasjedeteksjon i rom med vanninstallasjoner uten sluk var et krav i 2010 når kjøkkenet ble oppgradert.

Komfyrvakt var et krav i 2010 når kjøkkenet ble oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Lekkasjedeteksjon med automatisk stoppering av vann kan hindre større vannskader ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner på kjøkkenet.

Dette rommet har ikke sluk og vann vil dermed kunne trekke inn i store deler av konstruksjon frem til lekkasjen bli oppdaget og vannet skrudt av manuelt. Komfyrvakten vil kunne oppdage når det er fare for brann ved for eksempel tørrkoking og kutte strømmen til komfyren for å forhindre dette.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i overskap med avtrekk ut av vegg, funksjonstestet med et papirark.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Tiligere verdiansettelse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendig vannledning av kobber med plastkappe, observert under vask på kjøkken og i kjeller.

Stoppekran er lokalisert i kjeller men ikke funksjonstestet da dette vurderes som forbundet med risiko for skade.

Det er utvendig stoppekran på privat stikkledning under gatelukk i vei.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Stoppekran bør undersøkes av fagperson og eventuelt byttes ut til nyere type med kuleventil.

Det bør føres jevnlig tilsyn med anlegget slik at man tidlig kan oppdage eventuelle lekkasjer. Slitasje over tid på rør og overganger kan føre til plutselig lekkasje som kan påføre skader på annen konstruksjon.



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør av støpejern og plast.
Lufting gå over tak.

Vurdering av avvik:

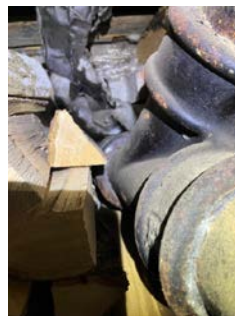
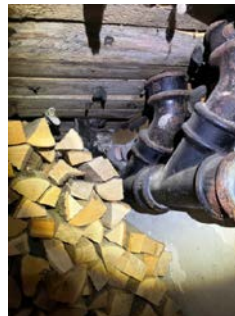
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Rustskader på avløpsrør av jern kan utvikle seg over tid slik at det kan oppstå lekkasje

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Rustskader på avløpsrør av jern kan utvikle seg over tid slik at det kan oppstå lekkasje.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger med periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kondsending på vinduer kan være et tegn på begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør sørges for tilstrekkelig ventilasjon i alle oppholdsrom slik at luft kan skiftes ut.

Fuktig luft som ikke luftes ut tilstrekkelig kan kondensere på kalde flater og føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe installert i stuen.
Dokumentert service i 2025.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



! TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannstank på 200l plassert i kjeller fra 2001.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er over 20 år gammel og har med det passert forventet teknisk levetid. Selv om den fungerer tilfredsstillende per i dag, øker risikoen for indre slitasje, lekkasje og redusert funksjon med alderen. Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler fast elektrisk tilkobling, noe som ikke er i samsvar med gjeldende krav i NEK 400. Forskriften krever at varmtvannsberedere over 1,5 kW skal ha fast tilkobling via egen kurs. Manglende fast tilkobling anses som et avvik fra gjeldende forskrifter og kan utgjøre en sikkerhetsrisiko ved langvarig belastning på stikkontakten.

Tilstandsgrad: 2 settes på grunn av avvik fra gjeldende forskriftskrav, alder på tanken og manglende avrenningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å få utført fast tilkobling av varmtvannsberederen av registrert elektroinstallatør, i tråd med NEK 400 og sikkerhetsforskrifter.

Ved fortsatt bruk uten fast tilkobling kan det oppstå varmgang eller overbelastning i stikkontakten, som øker risikoen for elektriske feil eller i verste fall brann. Feilen kan også påvirke forsikringsvilkår dersom skader skulle oppstå. Det må påregnes behov for utskifting innen rimelig tid. Eldre beredere kan få lekkasjer som fører til følgeskader på bygningsdeler, og det anbefales derfor å være oppmerksom på tegn til svekkelser eller fuktskader i området. Forebyggende utskifting anbefales for å redusere risiko for vannskader.



Tilstandsrapport



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

El anlegg med sikringsskap som ble skiftet innmat på i 2023. AMS-måler med påmontert samsvarserklæring fra 2023.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Årstall for sist rehabilitering ukjent, sikringsskap skiftet ut i 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det opplyses om at tidligere eier med elfaglig kompetanse har gjort noen el-arbeider selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ombygging av sikringsskap i 2023 og kurs til varmepumpe i 2023 utført av Elektro4
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da endringer i anlegget er usikkert og anlegget ikke har hatt tilsyn fra DLE eller liknende instans de siste 5 åren så anbefales det å minimum utføre en teknisk tilstandsvurdering av elektrisk anlegg etter NEK405-2-3.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse og kan således ikke uttale seg om eventuelle avvik ved anlegget. Da anlegget ikke har hatt tilsyn fra DLE eller liknende instans de siste 5 åren så anbefales det å utføre en teknisk tilstandsvurdering av elektrisk anlegg etter NEK405-2-3. Kostnadsestimatet gjelder for utførelse av en slik vurdering.

TG3 vurderes etter en totalvurdering da det er indikasjoner på at ikke alle arbeider er utført av godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet samt registrering av noe åpne/løse ledninger. En teknisk tilstandsvurdering av elektrisk fagkyndig kan føre til forbedring av tilstandsgraden på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

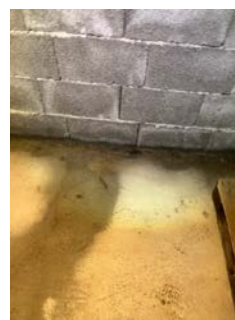
Det er røykvarsler montert i hovedetasjen og tilgjengelig brannslukningsapparat jfr. Forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Alder på fuktsikring/drenering er ukjent men trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er innsig av større mengder vann i kjelleren som gir grunn til å tro at drenerings/tettesjikt har funksjonssvikt eller ikke eksisterer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør dreneres rundt boligen og fuktsikring med klemlist etableres rundt boligen. Kostnadsestimat gjelder for drenering rundt boligen, inkludert fjerning av belegningsstein, terrasser og liknende, utgraving, etablering av tettesjikt, tilbakefylling med drenerende masser og gjenoppbygging av uteområdet med fall ut fra boligens yttervegger. Manglede drenering og tettesjikt som fører til vanninnsig og fuktproblematikk kan betraktelig redusere levetiden til konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har blitt tilbygget i flere omganger og har grunnmur/fundament av natursteinsmur, betong og lettklinkerbetong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det registreres sprekker som kan indikere tidligere setninger. Det er sprekk i mur mellom ny/gammel mur (som nevnt i egenerklæring), dette kan skyldes setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, men symptomene gir grunn til overvåking av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Mur mellom gammel og ny del av kjelleren

TO 3 Forstøtningsmurer

Det er flere støttemurer på eiendommen, av betong, naturstein og betongblokker. Det er natursteinsmur på oversiden av eiendommen mot veien og mot naboeiendom i sør som faller under naboeiendommens/kommunens ansvar i følge selger, disse er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Det er mindre skjevheter og sprekker i liten betongsteinsmur på oversiden av huset, dette kan skyldes jordtrykk som «dytter» muren ut. Det er mindre sprekker i mur ved inngangspartiet. Det er større sprekker og skjevheter i mur på nedsiden av garasjen, det kan skyldes setninger i grunn under garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er på tidspunktet ikke vurdert som fare for at murer skal rase ut og tilstanden på disse har tidligere blitt godt dokumentert, senest i 2015. Det kan synes ikke å være endringer siden den gang jfr. Bilder i rapport fra Nord Taksering. Det kan likevel ikke utelukkes at tiltak i fremtiden vil være nødvendig. Konstruksjonen må overvåkes jevnlig for å registrere eventuelle endringer og nye sprekker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng og vurderes som utsatt ved store mengder overvann. Dette stiller krav til overvannshåndtering, drenering og fuksikring på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

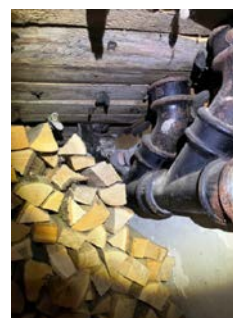
Tiltak med drenering, fuksikring og justering av terreng bør utføres. Kostnader ved dette fremgår under punkt for fuksikring og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det anbefales rørinspeksjon med kamera for å kartlegge tilstanden på vann og avløpsrør. Anlegget virker å ha sin funksjon ved befaringstidspunktet men det bør påregnes oppgradering i nær fremtid, spesielt i forbindelse med redreting av eiendommen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledning av støpejern og vannledning av ukjent type med private stikkledninger tilkoblet kommunalt anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Årstallet er ukjent men materialene på avløpsrør tilsier at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Avløpsrør og vannledning er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

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

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

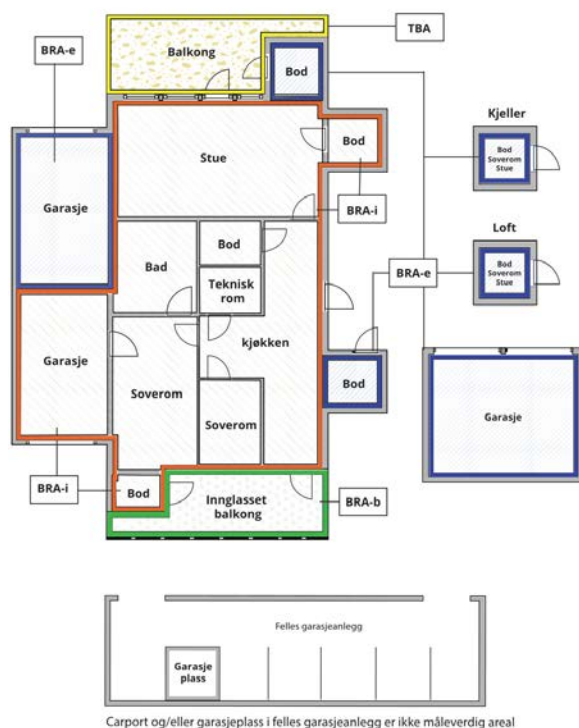
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	129			129			129
Garasje/Krypkjeller		49		49		34	83
SUM	129	49				34	212
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Gang 2, Soverom 2, Soverom 3		
Garasje/Krypkjeller		Bod, Bod 2, Bod 3, Garasje	

Kommentar

BRA-E består av garasje på ca 24m² og målbart rom i krypkjeller på ca 25m².
Areal med lav himlingshøyde i krypkjeller utgjør ca 34m².

Høyde i målbart rom varierer fra 197cm til 215cm.
Høyde i hovedetasje varierer fra ca 250cm til 230cm.

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m² i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal i krypkjeller er vanskelig å måle nøyaktig da gulv består av fjell og sand i størsteparten av kjelleren og takhøyden. Arealet er fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D-skanning for å fastslå eksakt målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kott i gang er fjernet, det går antagelig kloakklufting opp gjennom gulv/tak i hjørne mot kjøkken som er kledd inn med skrå vegg der det tidligere var kott.
Vurderingene er gjort basert på forskjellige registrerte tegningssett fra kommunens register.

Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av varmepumpe og ombygging av sikringsskap i 2023 utført av Elektro4 AS

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	129	49
Kommentar		
Enebolig	I første etasje er alle rom P-rom. I kjelleretasjen er alle rom S-rom (garasje og bod med målbart areal i kjeller). Det er bruken på befaringstidspunktet som avgjør om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette har betydning for vurderingen.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	82	69		0	618.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rindes veg 16

Hjemmelshaver

Kvennodd Helmin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde på seter i Brevik, med kort avstand til sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, plen, asfalt og forstøtningsmurer

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 300	2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunalinfo, tegninger, byggningsinfo og matrikkelinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Fre elektro4 vedr. montering av varmepumpe og bytte av innmat i sikringsskap	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

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 tjenesteytere.

• 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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført funksjonssprøving 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 hammerlektrode og pigger.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset. På befaringen var det sol og varmt vær og i perioden i forkant var det en del nedbør.

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 55mm. Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3. Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk. Registrering og beregninger utført i "disto plan" app på Ipad Pro. Helning i grader er målt med Leica Disto X3. Eventuell 3D-oppmåling av mindre arealer er utført med Ipad pro (LiDAR-scan)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov. Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til tilstandsrapport er gjennomlest og godkjent av oppdragsgiver før signering av endelig rapport.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 82, Bruksnr 69	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	407 Sætre nord
Veiadresse:	Rindes veg 16, gatenr 4050	Valgkrets:	12 Brevik
	3950 Brevik	Kirkesogn:	5100703 Eidanger
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.02.1865	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	618,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/82/69	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/82/69	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.06.1959	Avgiver	4001/82/69	-80,4
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/82/308	80,4
Kartforretning	Forretning:	21.06.1933	Mottaker	4001/82/69	625,0
	Matrikkelført:				
Nymatrikulering	Forretning:	01.02.1865	Mottaker	4001/82/69	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rindes veg 16	Bolig	253,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	253,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	253,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	163992744			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			130,0		130,0				
H01	1		123,0		123,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

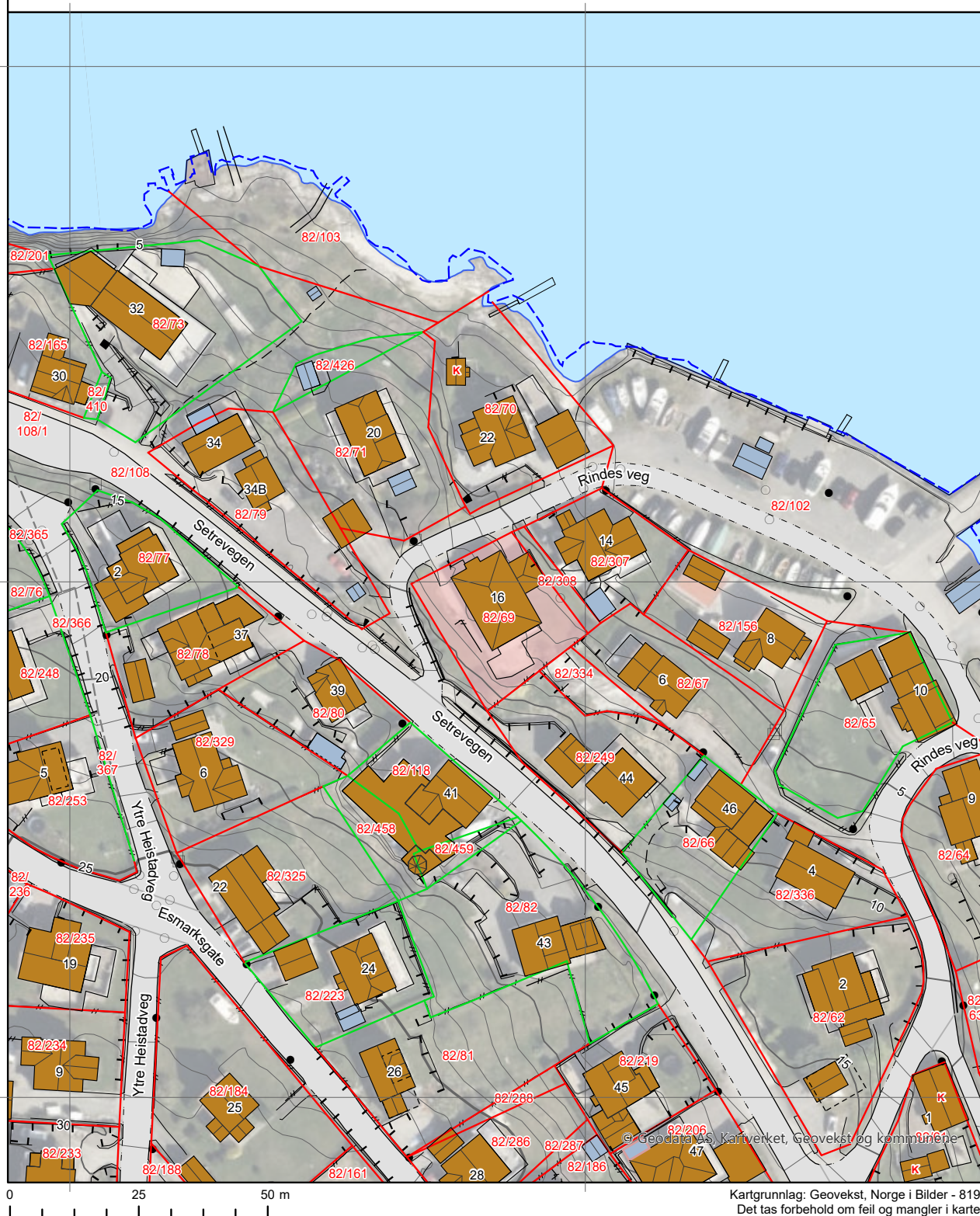
..... Fiktiv grense

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 5.8.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	82	69	0	0	Rindes veg 16, 3950 BREVIK
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommunep planen/kommunedelplanen er avsatt til				Plan (vedtaksdato)	
Boligbebyggelse - Nåværende				Kommuneplanens areal del 2018-2030 (13.6.2019)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav				Kommuneplanens areal del 2018-2030 (13.6.2019)	
GJELDENDE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
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					
KOMMENTARFELT:					

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Havflate		Høydekurve		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Veg		Arealbruksgrense		Turvegrase - Nåværende
	Turvegrase - Framtidig		Byggegrense		Strandlinje sjø
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpArealFormålOmråde_tooltip
	KpFareGrense		Flomfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Småbåthavn - Nåværende		Eiendomsteig

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Jek.

Byggeplass (adresse) Sotreveien 42, Brevik		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			82	69	
Arbeidets art Tilbygg	Byggets art Bolighus	Søknadens dato 19.04.82	Bygningssjefens vedtak dato 14.05.82 sak 84/82		
Byggherrens navn Per Kr. Olsen		Adresse Sotreveien 42, Brevik			Telefon
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn Stein Jaraa Pedriksen		Adresse Tyriskleiva 4, Stathells			Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller og terrasse må gjøres ferdig i h.h.t. tegning.

Dette arbeid må være fullført innen **01.10.83**

Persegrunn den **27.04.83**

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggesjefmyndighet
☒ **kennmerk. M: 30 m2**
☒ **revisjon LA: 27 m2**
☐

for 
bygningssjef

H. Thorensen
avd. ing.

FERDIGATTEST

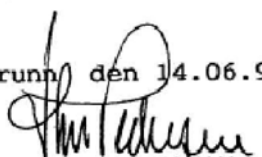
Porsgrunn kommune

etter plan- og bygningsloven av
14. juni 1985 pgf.93

Byggeplass (adresse)		G.nr.	B.nr.	GAB nr.
Setrevegen 42 Brevik		82	69	
Byggherrens navn	Adresse		telefon	
Per Kristian Olsen	Setrevn.42 Brevik		995000	
Anmelderens navn	Adresse		telefon	
Byggherren	----- " -----		"	
Ansvarshavendes navn	Adresse		telefon	
Byggherren	----- " -----		"	
Arbeidets art				
Nybygg				
Byggets art				
Tilbygg, garasje				
Søknadens dato	Sakstype	Vedtak dato	Saksnr.	
33.06.89	Instr.	19.09.89	221/89	

Arbeidet er besikktiget i samsvar med plan- og bygningslovens pgf.99
det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende
bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 14.06.90


bygningssjefen

Sendes:

- X byggherren
- X anmelderen
- X ansvarshavende
- X kemnerkontoret
- X ingeniørvesenet
- X revisjonen

andre

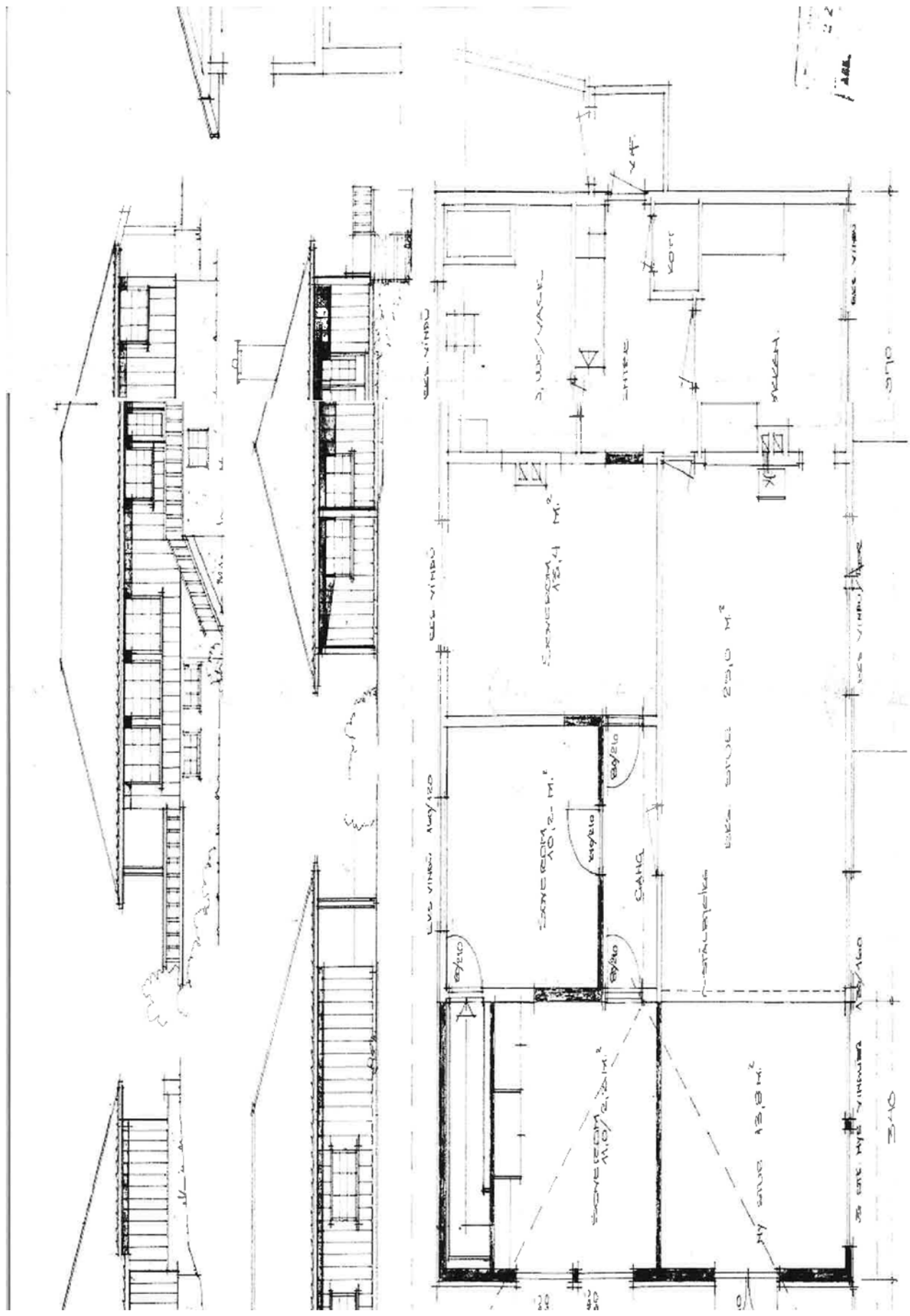
navn:

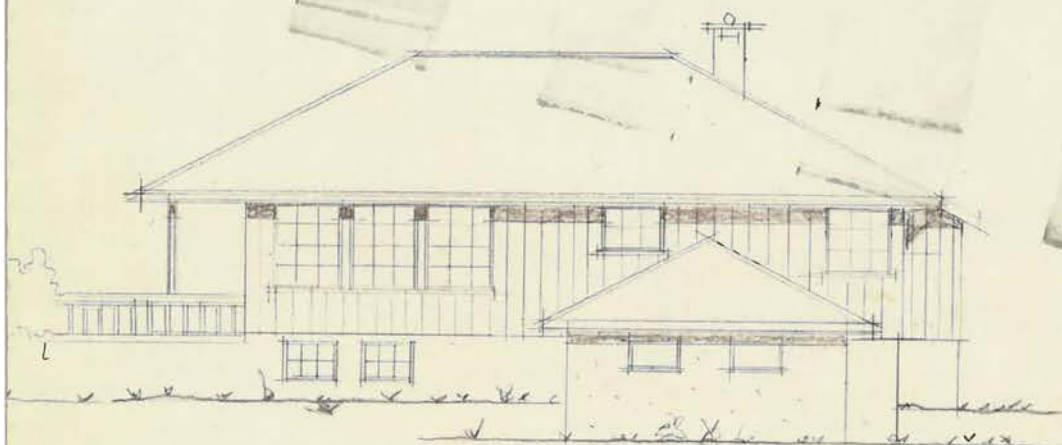
Arealer:

beregnet areal, BA=
bruksareal, BRA=
dekkareal, DA= 27 m²

adresse:

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn
forutsatt i byggetillatelsen. jfr. pgf. 93

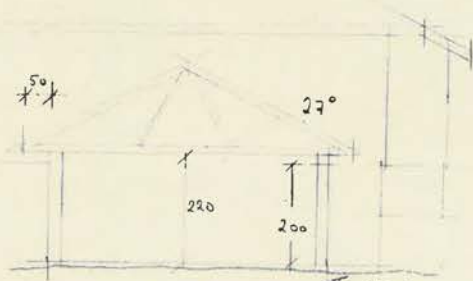




FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



SNITT

FJELL

KSISTERENDE
BYGG



BYGGERE:

SØLVI OG PER KRISTIAN OLSEN

BYGGESET:

SETREV. 42 BREVIK

DATO:

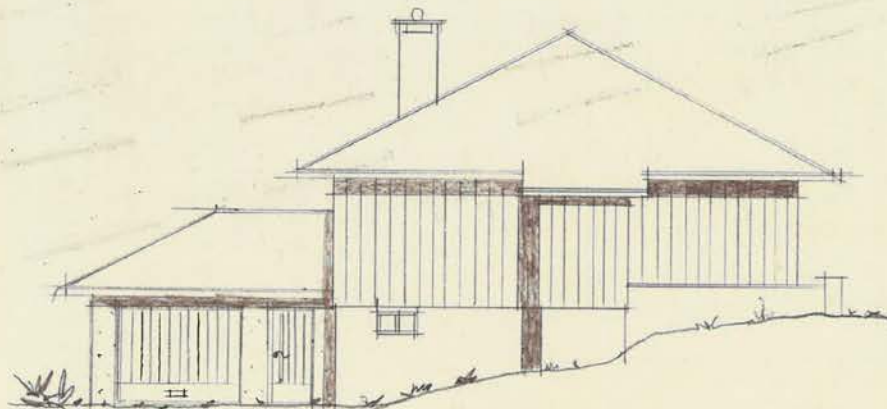
22.6.89

MÅL:

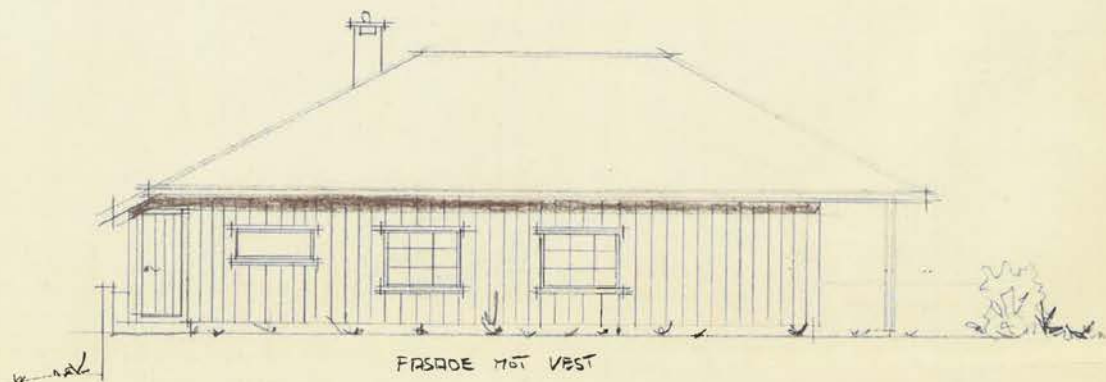
FASADEN 1:100

PLAN 1:50

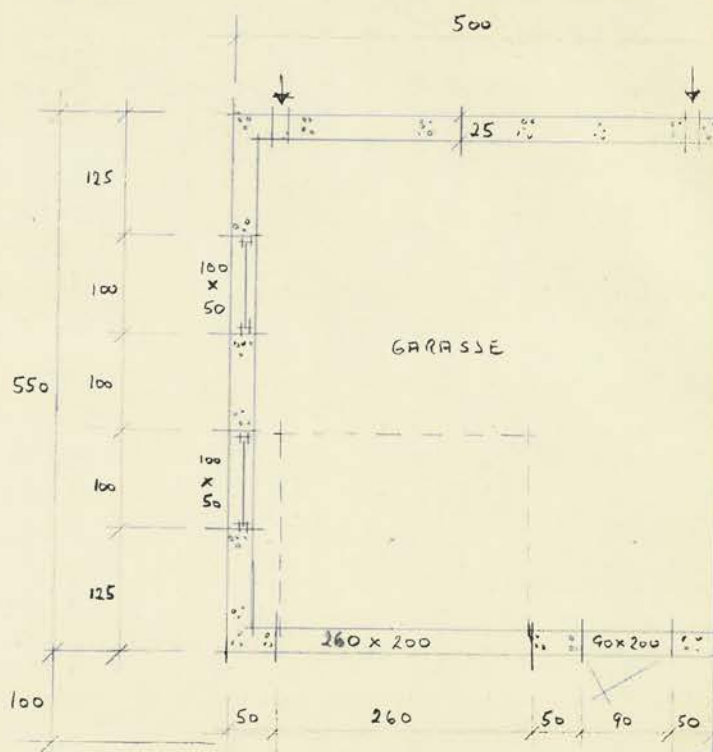
TILBYGG GARASJE



FASADE NT NORD



FASADE NT VEST





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Lavere strømregning og bedre rente?

Har du gjennomført eller vurderer å gjøre miljø-/energitiltak i boligen, kan du få bedre lånebetingelser hos oss.

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Rindes veg 16
3950 BREVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

Telefon: 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre