NORDVIK

Øvre Liane 99

5 soverom | 146 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øvre Liane 99

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
30	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Egenerklæringsskjema
48	Vedlegg
87	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og innholdsrik enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet | Solrik og romslig terrasse|Dobbel garasje

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**119 840,-**
Totalpris	**4 869 840,-**
BRA-i	**146 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Øvre Liane 99!

Velkommen til en tiltalende og innholdsrik enebolig på Hovenga. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde med gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg.

Kort fortalt:
Tiltalende og påkostet familiebolig
Innbydende og luftig stue som er pent pusset opp i 2021 med moderne farge- og materialvalg
Delikat kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
Fem soverom
To bad, ett pusset opp i 2019
Praktisk loftstue
Koselig uteområde med romslig terrasse
Romslig dobbel garasje med loft
Det er montert elbillader i garasje
Gangavstand til Hovenga-senteret med butikker, kafé og apotek
Umiddelbar nærhet til flotte turområder

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 135 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm










ROLEX
















KEYS

































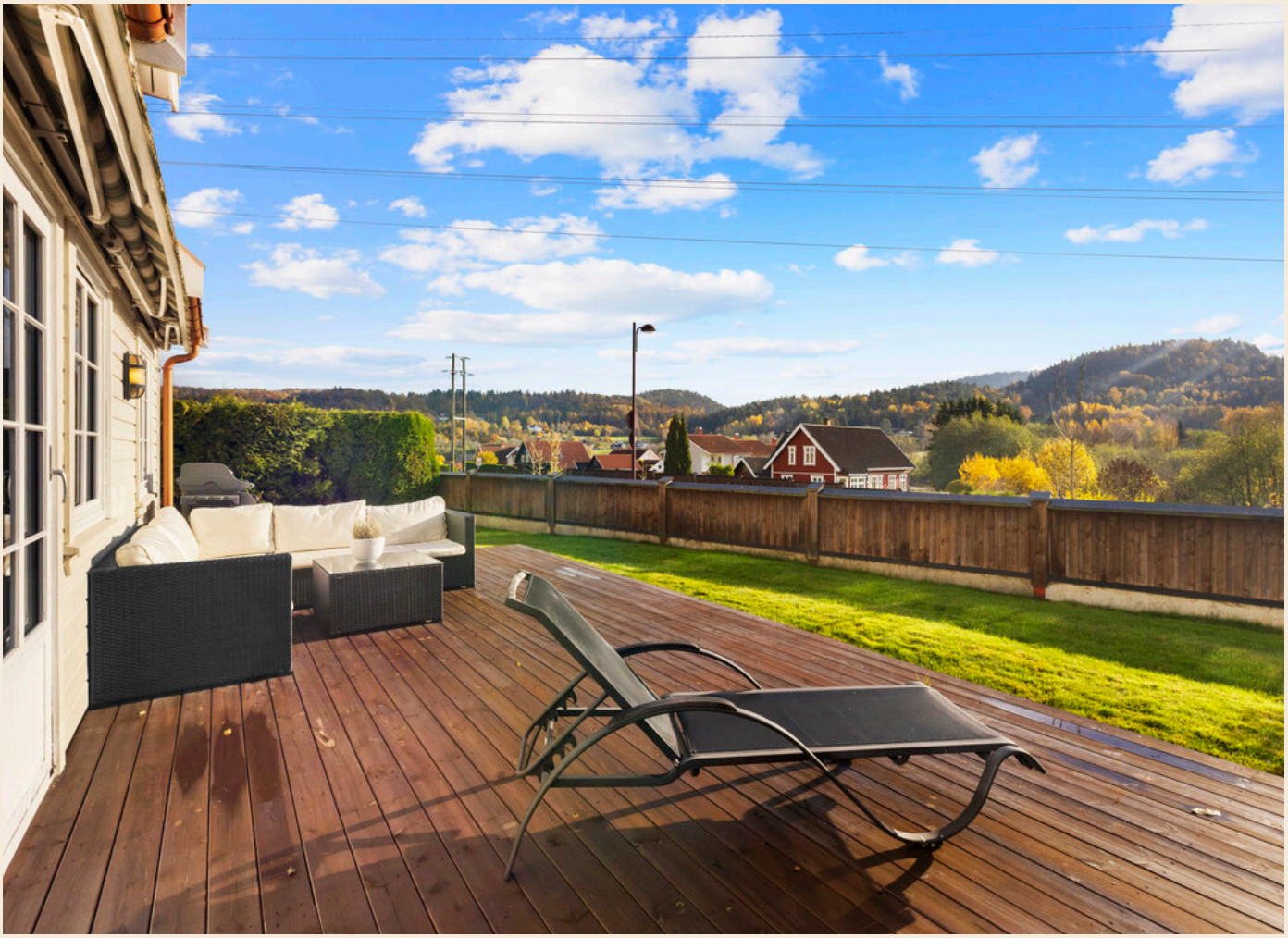













99

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0318/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Liane 99, 3914 PORSGRUNN
Gnr 381, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selger
Håvard Hofstein

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
118 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 869 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 889 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1998

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 175 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, bod og soverom.
BRA-e: 29 kvm. Garasje.
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Trappegang, stue, bad og tre soverom.
Total BRA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og markterrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligens fasader.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom.
2. etasje: Trappegang, stue, bad og tre soverom.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig gårdsrom, trer du inn i en meget romslig entré. Entréen har flislagt gulv med varmekabler. I entréen er det god plass til sko og yttertøy. Entréen gir deg direkte tilgang til de øvrige rommene i etasjen, samt trapp til 2. etasje.

Stue:
Innbydende og luftig stue som er pent pusset opp i 2021 med moderne farge- og materialvalg. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til både sofagruppe og spisegruppe. Spisegruppen er plassert i tilknytning til åpen løsning mot kjøkken. Fra stuen er det utgang til solrik og usjenert terrasse.

Kjøkken:
Delikat Kvik kjøkken fra 2021 med hvite, slette fronter med grepskant og kompositt benkeplate. Kjøkkeninnredningen er godt tilpasset rommets utforming og tilbyr godt med skap- og benkeplass. Praktisk halvøy med sitteplasser og ekstra oppbevaring.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Bad:
Helfliset baderom med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant over skapinnredning, speil, vegghengt sideskap, dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Det er to lyse soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 har også fin størrelse og har plass til seng, nattbord, skrivebord og garderobeløsning.

2. etasje:
Stue:
Praktisk loftstue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Fra loftstuen har du tilgang til de øvrige rommene i etasjen.

Bad:
Tiltalende bad som er pent pusset opp i 2019. Gulvet har vinylbelegg med varmekabler og våtromsplater på vegger. Badet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med overliggende belysning, badekar med dusjløsning og toalett.

Soverom:
Det er tre soverom i boligens 2. etasje. Soverommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Parkering
Dobbel garasje, samt gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass.
Det er montert elbilader.

Modernisering og påkostninger
2010: Oppføring av tilbygg med utvidelse av gang, to nye soverom og hems.
2019: Bad i 2. etasje pusset opp.
2021: Nytt kjøkken samt oppussing av stue med blant annet nytt gulv i stue og kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etasje ble oppgradert i 2020. Det ble montert baderomsplater på vegger og lagt nytt gulv med varmekabler. Elektrisk arbeid ble utført av Kjeldal Elektro.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje i 2020.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei- Eventuell kommentar: Dokumentasjon på varmekabler og samsvarserklæring fra Kjeldal Elektro AS foreligger i Boligmappa. Øvrig dokumentasjon på oppbygging av badet foreligger ikke.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg oppført i 2010 med utvidelse av gang, to soverom og hems. Arbeidet ble utført av faglært håndverker/snekkerfirma. Deler av terrassen ble bygget på nytt som egeninnsats i 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken og stue i 2021 ble det utført elektrikerarbeid av KL Elektro AS. Arbeidet omfattet blant annet nytt opplegg på kjøkken, ny kurs til stekeovn, nye stikkontakter og belysning. Samsvarserklæring og sluttdokumentasjon foreligger.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert elbil-lader av Laugstol i 2023. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2021 ble det utført rørleggerarbeid knyttet til kjøkkeninstallasjoner, vann og avløp. Det ble blant annet montert lekkasjesikring/vannstopper. Arbeidet ble utført av faglært rørlegger.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg oppført i 2010 med utvidelse av gang, to soverom og hems. Arbeidet ble utført av faglært håndverker/snekkerfirma.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, og undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Taktekking over mellomgangen er utført med asfaltshingel, med undertak av rupanel eller plater. Tilbygget har taktekking med dobbeltkrummet betongtakstein og undertaktekking av takpapp over rupanel, plater. Takkonstruksjonen er et sperretak opplagret på yttervegg og limtredrager i møne. Takrenner

og nedløp er av rød farge fra byggeåret. Tilbygget har beslag, renner og nedløp fra 2010. Taket opprinnelig bygg er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft med tilkomst fra luke i tak på TV-stue 2. etasje. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Det er malte trevinduer, topphengslet, med 2-lags glass og utvendige sprosser. Ytterdøren er utført i treverk med innfelt 2-lags glass. Terrassedøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass og
utvendige sprosser. Det er terrasse på terreng mot sør som ligger inntil boligen. Terrassen er oppført med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, og gulvet består av impregnert terrassebord som er overflatebehandlet.

Antall TG2 er 17 og gjelder taktekking, taktekking over mellomgang, taktekking tilbygg, nedløp/beslag/skorstein over tak, takkonstruksjon/loft, yttervegger/veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, skadedyr/fuktkrevende insekter, innvendige vannledninger, ventilasjon, varmtvannsbereder, grunnmur/fundamenter, terrengforhold, dokumentasjon bad 2. etasje, vegger/himling bad 2. etasje, ventilasjon bad 2. etasje.

Antall TG3 er 3 og gjelder vinduer, terrassedør og bad 1. etasje.

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

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 952 kWh.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 364,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 8 916,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 000,- pr mnd.
- Kontingent til sameiet, ca. kr 2 400 pr. år. Kontingenten inkluderer blant annet brøyting av veien ned til boligen og gårdsplassen.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 091 346,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 365 383,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

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

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 1531796

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter TV og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 649 kvm (Eiertomt)
Solrik og relativt flat tomt som er opparbeidet med gressplen, hekk og gjerde. Asfaltert gårdsplass. Meget romslig hage som innbyr til lek.

Adkomst
Fra Skien/Porsgrunn kjører man til rundkjøringen på Hovenga. Kjør Hovenggata forbi Hovengasenteret og følg vegen rett frem. Ta etter hvert til venstre inn til Øvre Sølen, og følg vegen inn på Øvre Liane. Boligen ligger etter hvert på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en sentral og barnevennlig beliggenhet på Hovenga. Boligen ligger i et rolig og godt etablert boligområde med kort og trygg skolevei til Borge barneskole. I nærområdet er det flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Fra boligen er det gangavstand til idrettsanlegg på Kjølnes m.m. Hovenga regnes blant mange som et av Porsgrunns mest attraktive boområder for barnefamilier med en super kombinasjon av landlige omgivelser, og samtidig kort gangavstand til Porsgrunn sentrum. En liten spasertur unna ligger Hovengasenteret med flere butikker og tjenester.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Sandbakken - 1.6 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 3 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 41 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Spire & Gro Liane barnehage - 0.5 km
- Borgeenga barnehage - 1.2 km
- Hovenga barnehage - 1.5 km

Skoler:
- Borge skole (1-7 kl.) - 0.7 km
- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) - 2.8 km
- Porsgrunn videregående skole - 3.3 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig datert 03.02.1998. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Slokkeutstyr må monteres
2. Ventilafør må monteres
3. Håndlist i trapp til 2.etg, må monteres. Garasje ikke påbegynt.
Arbeidet under pkt. 1-3 må være utført innen 01.12.98

Det foreligger ferdigregistrering for tilbygg datert 14.08.2013.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Liane og nordre del av Hovenga", datert 28.01.1993, og er regulert til kjørevei.
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Liane gnr. 382 bnr 6", datert 19.06.1996, og er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende
- Ras- og skredfare
- Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid "Kommuneplanens arealdel 2024-2036", planlegging er i gangsatt

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

4001/381/64:
11.09.1998 - Dokumentnr: 11900 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
Bestemmelsen sier;
Den til enhver tid eier av gnr/bnr 381/64 har plikt og rett til å være medlem av velforeningen Wergeland Velforening. Herunder gjelder plikt til å betale innmeldingsgrbyr og årlig medlemsavgift. Eier skal også dekke sin rettmessige andel av vedlikeholdskostnader for fellesområdet gnr/bnr 381/64 (1/7) ihht. bebyggelsesplan.

11.09.1998 - Dokumentnr: 11900 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
SKK og Televerket har adgang til drift og vedlikehold av jordkabel
Med flere bestemmelser
Bestemmelsen sier;
Den til enhver tid eier av gnr/bnr 381/64 er, sammen med medlemmer i velforeningen, ansvarlig for drift og vedlikehold av felles vann- og avløpsanlegg. Dette gjelder fra eget tilknytningspunkt og frem til kommunalt ledningsanlegg. Gnr/bnr 381/64 gir adkomstrett til offentlig lekeplass via felles adkomstvei. Elektrisitets- og Televerket har adgang til drift og vedlikehold av jordkabel. SKK skal ha vederlagsfri rett til grunn for trafo på fellesområdet. Den til enhver tid eier av gnr/bnr 381/64 gir eiere av gnr/bnr/ 381/7 og 9 rett til drift og vedlikehold av spillvannsledning som går over eiendommen.

18.03.1998 - Dokumentnr: 3203 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:382 Bnr:17
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m
Bestemmelsen sier;
Undertegnede eier av gnr. 382 bnr. 7 i Porsgrunn kommune gir 8 eiendommer fradelt fra gnr. 381 bnr. 6 i.h.h til bebyggelsesplan 0214 stadf. 19.06.1996 tildelt flg. gnr./bnr. 381/58,59,60,61,62,63,64,65 rett til legging og vedlikehold av 3000 BTG OVL.

02.04.1998 - Dokumentnr: 3810 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:381 Bnr:6
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelsen sier;
Undertegnede eier av gnr. 381 bnr. 6 i Porsgrunn kommune gir 8 eiendommer fradelt fra denne i.h.h til bebyggelsesplan 0214 stadf. 19.06.1996 tildelt flg. gnr./bnr. 381/58,59,60,61,62,63,64,65 rett til legging og vedlikehold av flg. avløpsledninger.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel gnr/bnr 381/6 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
Tinglyst dato 28.08.1931 - Doknr 917376 - Bestemmelse om veg
Tinglyst dato 03.08.1940 - Doknr 400907 - Erklæring/avtale
Tinglyst dato 05.02.1941 - Doknr 400216 - Skjønn
Tinglyst dato 27.04.1960 - Doknr 401023 - Erklæring/avtale
Tinglyst dato 24.10.1974 - Doknr 13141 - Skjønn
Tinglyst dato 26.03.1979 - Doknr 4434 - Erklæring/avtale

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 128 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. oktober 2026

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

Megler 2
Sofie Husby, Eiendomsmegler
Tlf. 91249019

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

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

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

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

Øvre Liane 99

Nabolaget Liane - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 19 klasser	6 min 2.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 3.3 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	7 min 3.5 km

Offentlig transport

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	18 min 1.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

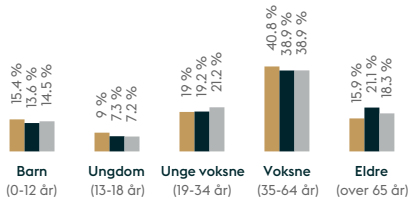
Barnehager

Spire & Gro Liane barnehage (0... 56 barn	5 min 0.5 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	14 min 1.2 km
Hovenga barnehage (1-6 år) 42 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Meny Hovenga	17 min
Rema 1000 Hovenga	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Liane	1 286	557
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Borge skole	9 min
Bratsbergvegen ballplass	19 min
SATS Express Porsgrunn	7 min
Sats Ekspress Porsgrunn	7 min

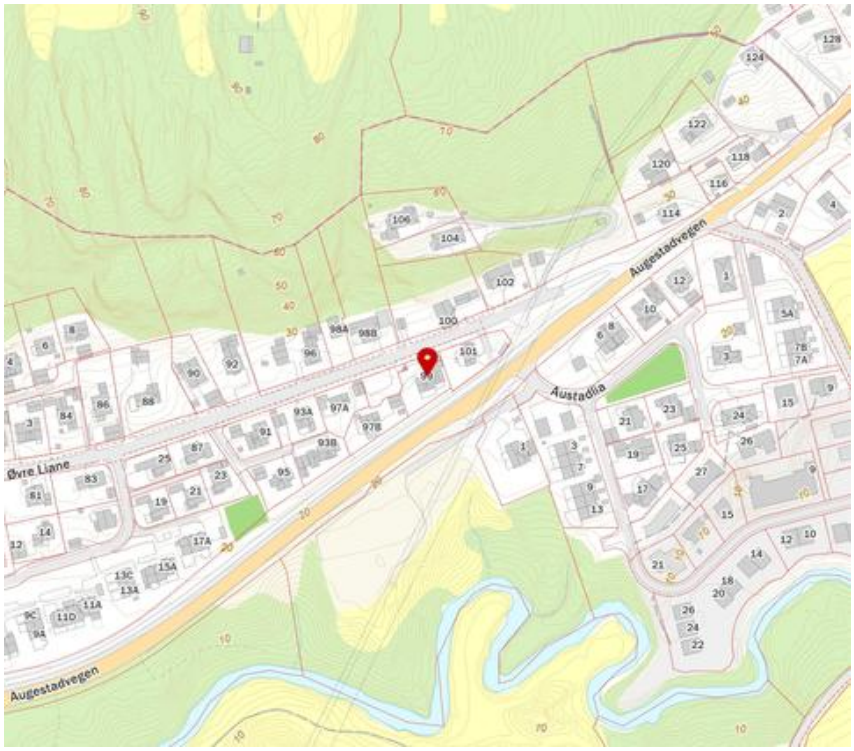
«Mange venner, hyggelige mennesker. Ja jeg elsker dette stedet!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håvard Hofstein	9578-5998-4-1017757	2026-10-08 10:23:41

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. okt. 2026

Oppdragsnummer
24-0318/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Liane 99, 3914 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Håvard Hofstein

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. desember 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 1531796
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etasje ble oppgradert i 2020. Det ble montert baderomsplater på vegger og lagt nytt gulv med varmekabler. Elektrisk arbeid ble utført av Kjeldal Elektro.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje i 2020.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjon på varmekabler og samsvarserklæring fra Kjeldal Elektro AS foreligger i Boligmappa. Øvrig dokumentasjon på oppbygging av badet foreligger ikke.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg oppført i 2010 med utvidelse av gang, to soverom og hems. Arbeidet ble utført av faglært håndverker/snekkerfirma. Deler av terrassen ble bygget på nytt som egeninnsats i 2025.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken og stue i 2021 ble det utført elektrikerarbeid av KL Elektro AS. Arbeidet omfattet blant annet nytt opplegg på kjøkken, ny kurs til stekeovn, nye stikkontakter og belysning. Samsvarserklæring og sluttdokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert elbil-lader av Laugstol i 2023. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2021 ble det utført rørleggerarbeid knyttet til kjøkkeninstallasjoner, vann og avløp. Det ble blant annet montert lekkasjesikring/vannstopper. Arbeidet ble utført av faglært rørlegger.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg oppført i 2010 med utvidelse av gang, to soverom og hems. Arbeidet ble utført av faglært håndverker/snekkerfirma.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er registrert i offentlige registre.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0318/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Håvard Hofstein	**2026-10-08**

Identifikasjon

Håvard Hofstein

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Liane 99 , 3914 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 381, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1255 **Eiendomsverdi ref nr:** OJ1252

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Kurt Thingstad

HONESTA TAKST AS

C
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Velfungerende og innholdsrik bolig med alle hovedfunksjoner i 1. etasje. Boligen fremstår med gjennomgående moderne preg, oppgraderte overflater og nyere bad i 2. etasje.

Det må imidlertid påregnes enkelte vedlikeholds- og oppgraderingstiltak som følge av alder og slitasje, hovedsakelig knyttet til utvendige bygningsdeler og bad 1. etasje. Registrerte avvik og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte konstruksjonene i rapporten.

Tilstandsgradene er fastsatt med utgangspunkt i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC. Vurderingene tar hensyn til bygningens alder, byggteknisk utførelse og relevante forskriftskrav. Avvik kan være knyttet til forskjeller mellom byggeskikk og forskriftskrav på oppføringstidspunktet og dagens krav etter TEK17, samt forhold som gjelder personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad og gangareal i 1. etasje

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, og undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).
Taktekking over mellomgangen er utført med asfaltshingel, med undertak av rupanel eller plater.
Tilbygget har taktekking med dobbeltkrummet betongtakstein og undertaktekking av takpapp over rupanel, plater. Takkonstruksjonen er et sperretak opplagret på yttervegg og limtredrager i møne.
Takrenner og nedløp er av rød farge fra byggeåret. Tilbygget har beslag, renner og nedløp fra 2010.
Taket opprinnelig bygg er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft med tilkomst fra luke i tak på TV-stue 2. etasje.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.
Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer, topphengslet, med 2-lags glass og utvendige sprosser.
Ytterdøren er utført i treverk med innfelt 2-lags glass.
Terrassedøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendige sprosser.
Det er terrasse på terreng mot sør som ligger inntil boligen.
Terrassen er oppført med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, og gulvet består av impregnert terrassebord som er overflatebehandlet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er av parkett på soverom i 1. etasje fra 2010, laminat på stue/kjøkken fra 2021. Laminatgulv i 2, etasje. Flis i gang 30x60 cm med varmekabler, samt bad 1. etasje er fra byggeår. Bad 2. etasje er med vinylbelegg.
Veggene er kledd med panelplater, malte plater og malt strie.
Himlingen har trepanel, MDF-panel og himlingsplater (takess). Det er innfelte downlights i gangen.
Stor garderobe på hovedsoverom i 1. etasje og i gangen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Det er elementpipe med sotluke i stue i 1. etasje. Det er ikke montert ildsted i boligen.
Det er en malt, lukket tretrapp fra byggeåret i gangen opp til 2. etasje.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Våtrommet har fliser på vegg (20x31 cm) og himlingsplater (Takess) i innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran fra byggeår på vegg og gulv. Baderommet har plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer tilførsel av luft og gir en gunstig luftsirkulasjon.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen har himlingsplater (takess) på innvendig tak.
- Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er en høydeforskjell på topp vinylbelegg på gulv ved dør på 40 mm til topp slukrist.
- Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Badet er oppført med plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar og frittstående toalett.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminat på gulv og malte plater på vegg, samt himlingsplater (takess) i himling.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum i kompositt med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran er plassert i rom under trapp,

Beskrivelse av eiendommen

over inntaks vannledning av plast.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen. Mekanisk avtrekk fra bad.
Det er en varmtvannsbereder plassert på gulv med sluk. Berederen har en kapasitet på ca. 200 liter.
Anlegget ble installert i 1998. 230V anlegg. Sikringsskapet er plassert i gangen ved dør til stue/kjøkken, og er oppført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser over fjell.
Det er drenerende masser, med grusmasser, fra 1998. Utførelsen virker å være i tråd med vanlig praksis ved boliger oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark.
Grunnmuren er oppført i isolerte elementer.
Boligen har støpt plate på mark og isolerte ringmurselementer på opprinnelig bolig.
For tilbygget fra 2010 foreligger det lite informasjon. Ringmuren er av ukjent type, med pusset utside.
Tomten er relativt flat, med opparbeidet fall bort fra grunnmuren.
Ved boligens nordøstre hjørne er det muligheter for at noe overflatevann kan renne inn mot grunnmuren.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1998. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1998, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

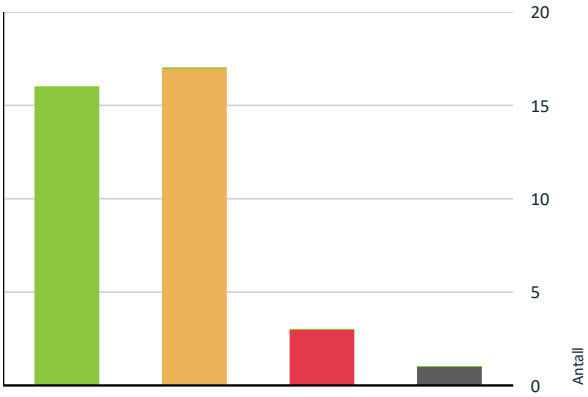
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjent søknad om midlertidig brukstillatelse vedtatt 03.02.1998.
Ferdigattest for tilbygg er gitt 14.08.2023

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

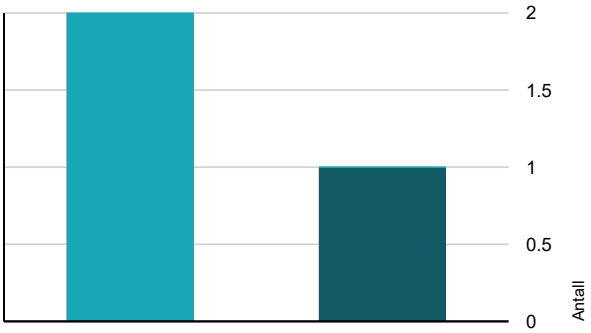
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Reguleringsmessige forhold er ikke fysisk kontrollert, men basert på tilgjengelig offentlig dokumentasjon. Tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstingeniør, men er hentet fra kommunens kartbase, Matrikkelen/Kartverket og øvrige offentlige kilder.

Energirapporten som er vedlagt tilstandsrapporten, er hentet fra Enova og er utarbeidet av eksterne aktører og/eller eier. Energirapporten er vedlagt som informasjon og inngår ikke som en del av takstingeniørens faglige vurdering.
Takstingeniør påtar seg derfor ikke ansvar for opplysningene, beregningene eller vurderingene som fremkommer i energirapporten.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Klarvær, temperatur ca. 3-8 grader

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - øst Gå til side

Det er påvist råteskader og nedsatt fiberkvalitet i trevirke på vinduskarmer og utvendig listverk.
Skadene er særlig registrert i nedre hjørner og ved overganger mellom karm og listverk.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Ytterdører - Terrasse - sør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist råteskader og nedsatt fiberkvalitet i nedre del av terrassedøren og tilhørende utvendig listverk mot terrasse i sør.

Terrassegulvet ligger tett opptil dørens nedre del, noe som kan bidra til økt fuktbelastning fra vannsprut og snøansamlinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet bør oppgraderes på grunn av alder, utførelse og avvik fra dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG RU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist mosegroing på taktekking, samt noe algevekst. Dette er ikke uvanlig, spesielt på skyggesiden.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Taktekking - over mellomgang Gå til side

Det er påvist mose på overflaten, spesielt i skyggepartier og på områder med begrenset tilgang til luft og sol under taktekkingen fra tilstøtende takflater, samt ved yttervegg til opprinnelig bolig.
Taktekking på tilbyggets tak er ført inn bak tilstøtende veggkledning. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan overgangen er utført, herunder oppbrett og avslutning av tettesjiktet bak kledningen.

Overgangen er en fuktutsatt konstruksjonsdetalj, særlig ved nedbør kombinert med vind og snøansamlinger på takflaten. Utførelsen lar seg ikke kontrollere fullt ut uten demontering av kledning.

Utvendig > Taktekking - tilbygg Gå til side

Det er påvist mose- og algevekster på taktekkingsoverflaten.
Det er registrert mangelfull avstand mellom nedre kant av betongtakstein og underliggende takflate tekket med takshingel. Dette begrenser lufting og vannavrenning i overgangen, og har medført betydelig mosevekst.

Det er videre registrert tegn til fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning av trevirke, i steinlektene.

Utførelsen av tettesjiktet i overgangen mellom takflatene er ikke dokumentert. Det er derfor usikkerhet knyttet til overgangens tetthet og eventuell bakenforliggende beslagløsning.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Takrennene på opprinnelig bolig har passert halve sin forventede brukstid, og det er registrert noen deformasjoner på nedløpsrør.

Med bakgrunn i alder og observerte forhold er tilstandsgraden for beslag, renner og nedløp på opprinnelig bolig, satt til angitt tilstandsgrad.

Det må forventes hyppigere vedlikeholdsintervaller.
Det mangler snøfangere på deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder og mørke misfarginger, som kan være svertesopp, punktvis på undertaksplatene. Misfargingene er spredt over undertaket, med noe større omfang ved takets ark.
Det er symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere (mus), spesielt rundt gjennomføringen i taket for lufting av avløp og ventilasjon fra bad i 2. etasje.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - øvrige Gå til side

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket. Utvendig listverk er ført ned til vannbrettet, noe som kan føre til kapillært oppsug og dermed redusert fiberkvalitet og påfølgende utvikling av råte.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer ved terrassedøren i gangen.
Ytterdøren har større brukssituasjon en normalt innvendig og utvendig ved avskaling på overflate i dørkarm og dørblad

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Vanntilførselen til installasjonene på badet i 1. etasje er lagt i yttervegg, både til servant og dusj.

Dette kan medføre økt risiko for frostskader, dersom veggen ikke er tilstrekkelig isolert eller oppvarmet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på soverom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

På grunn av ukjent oppbygning av ringmur og observerte ventiler i ringmuren, settes angitt tilstandsgrad med oppfordring om nærmere undersøkelser og innhenting av dokumentasjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Ved boligens nordøstre hjørne er terrengfallet mindre gunstig, og noe overflatevann kan renne inn mot grunnmuren.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er montert vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.), noe som gjør løsningen eller byggematerialet uegnet for denne plasseringen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) i himlingen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på deler av taket. Gå til side
Takvinkel og type taktekking tilsier at det av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.

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

Det er registrert et synlig elektrisk tilkoblingspunkt i himlingen på hemsen tilhørende soverom i 1. etasje. Tilkoblingspunktet mangler tilfredsstillende fysisk beskyttelse, og det er ikke dokumentert om utførelsen er forskriftsmessig.

Det anbefales kontroll av det elektriske tilkoblingspunktet som er omtalt under punkt 5, da utførelsen og eventuell spenningssetting ikke er avklart.

Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen/leiligheten ble utført 07.10.2026 og energiattesten er gyldig til 07.10.2036. Dersom det gjennomføres tiltak som reduserer energibruken, kan energiattesten oppdateres via Enova sine nettsider.

Energimerkingen er utført av ekstern aktør og/eller eier. Takstingeniør har ikke utført eller kontrollert energimerkingen og påtar seg derfor ikke ansvar for opplysningene eller vurderingene som fremkommer i energiattesten. Energiattesten er vedlagt tilstandsrapporten som informasjon.

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Utvidelse av gang, to soverom og soverom med hems

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, og undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Sløyfer og steinlektere av 36x48 mm gir god lufting mellom stein og undertak. Taket er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mosegroing på taktekking, samt noe algevekst. Dette er ikke uvanlig, spesielt på skyggesiden.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
- Mose og alger bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre skade på takstein og redusert levetid på taket. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktansamling og økt risiko for lekkasjer.
- Undertaket bør følges opp jevnlig, da økt alder gir risiko for redusert funksjon og lekkasjer.

Ved tegn til skader eller fukt bør tiltak iverksettes for å hindre vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





Det er forekomster av mose på takflate. Takflater som vender mot nord og øst er spesielt utsatt.



Undertak av sutakplater, samt sløyfer og steinlekter av 36x48 mm, trelekter.

TG 2 Taktekking - over mellomgang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking over mellomgangen er utført med asfaltshingel, med undertak av rupanel eller plater. Besiktiget fra taket.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mose på overflaten, spesielt i skyggepartier og på områder med begrenset tilgang til luft og sol under taktekkingen fra tilstøtende takflater, samt ved yttervegg til opprinnelig bolig.

• Taktekking på tilbyggets tak er ført inn bak tilstøtende veggkledning. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan overgangen er utført, herunder oppbrett og avslutning av tettesjiktet bak kledningen.

Overgangen er en fuktutsatt konstruksjonsdetalj, særlig ved nedbør kombinert med vind og snøansamlinger på takflaten. Utførelsen lar seg ikke kontrollere fullt ut uten demontering av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Mosen bør fjernes for å forhindre opphopning av fukt, som over tid kan føre til skader på taktekkingen og øke risikoen for lekkasjer og råteskader, i underliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen, spesielt om tettesjiktet er ført tilstrekkelig høyt opp og avsluttet, på en måte som hindrer vanninntrengning i tilstøtende veggkonstruksjon.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overgangens tetthet og fuktsikkerhet. Ved utettheter kan vann trenge inn og føre til fuktskader i underliggende og bakenforliggende konstruksjoner.

Overgangen bør følges opp med jevnlig kontroll, særlig etter perioder med kraftig nedbør og snøbelastning.

Tilstandsrapport





TG 2 Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilbygget har taktekking med dobbeltkrummet betongtakstein og undertaktekking av takpapp over rupanel, plater eller tilsvarende. Befaring er utført fra taket.

Takkonstruksjonen er et sperretak opplagret på yttervegg og limtredrager i møne. Lufting skjer over tak, da det er en åpen innvendig himlingsløsning som er isolert fra yttervegg til møne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mose- og algevekster på taktekkingsoverflaten.

• Det er registrert mangelfull avstand mellom nedre kant av betongtakstein og underliggende takflate tekket med takshingel. Dette begrenser lufting og vannavrenning i overgangen, og har medført betydelig mosevekst.

Det er videre registrert tegn til fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning av trevirke, i steinlektene.

Utførelsen av tettesjiktet i overgangen mellom takflatene er ikke dokumentert. Det er derfor usikkerhet knyttet til overgangens tetthet og eventuell bakenforliggende beslagløsning.

Konsekvens/tiltak

• Mose og alger bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til frostsprengning av takstein og økt risiko for fuktinntrengning i undertaket. Regelmessig rengjøring vil redusere risikoen for skader og forlenge takets levetid.

• Overgangen mellom takflatene bør undersøkes nærmere for å kontrollere at det er etablert en tilfredsstillende vanntett løsning, inkludert nødvendig overgangsbeslag og oppbrett av tettesjikt. Dersom utførelsen ikke kan dokumenteres, bør forholdet kontrolleres av fagkyndig.

Betongtaksteinen bør tilpasses slik at det oppnås tilstrekkelig avstand til underliggende takflate, for å sikre god vannavrenning og lufting. Mose og organisk materiale bør fjernes for å redusere fuktbelastningen.

Fuktpåvirkede steinlekter bør undersøkes nærmere og skiftes, dersom det påvises råteskader eller vesentlig nedbrytning.

Manglende tiltak kan føre til vedvarende fuktbelastning, redusert levetid på trekonstruksjoner og økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





Overgang mellom takflatene er begrenset luftet, det er tegn til mose, redusert fiberkvalitet på steinlekter grunn samme årsak.



Taktekking av dobbeltkrummet betongstein er ført for tett ned på underliggende takflate, av shingel papp

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av rød farge fra byggeåret. Tilbygget har beslag, renner og nedløp fra 2010.
Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål, er 25–35 år.

Vurdering av avvik:

• Takrennene på opprinnelig bolig har passert halve sin forventede brukstid, og det er registrert noen deformasjoner på nedløpsrør.

Med bakgrunn i alder og observerte forhold er tilstandsgraden for beslag, renner og nedløp på opprinnelig bolig, satt til angitt tilstandsgrad.

Det må forventes hyppigere vedlikeholdsintervaller.

• Det mangler snøfangere på deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og vurderes utskifting av takrenner og nedløp på opprinnelig bolig, da disse har passert halve sin forventede brukstid og det er registrert deformasjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og skader på fasade og grunnmur, som følge av utilstrekkelig bortledning av vann.

• Det bør monteres snøfangere på de aktuelle takflatene for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskader og skader på eiendom.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldtloft med tilkomst fra luke i tak på TV-stue 2. etasje, det er ikke tilkomst stige og loftet er ikke egnet for lagring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder og mørke misfarginger, som kan være svertesopp, punktvis på undertaksplatene. Misfargingene er spredt over undertaket, med noe større omfang ved takets ark.

• Det er symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere (mus), spesielt rundt gjennomføringen i taket for lufting av avløp og ventilasjon fra bad i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Tidspunkt og årsak til fuktskjoldene er ukjent. Det ble utført fuktmålinger flere steder i takstolenes overgurter ved registrerte misfarginger, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Misfargingene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning fra byggeperioden, kondens som følge av redusert ventilering eller luftlekkasjer fra oppvarmede rom, gjennom utettheter i dampsperren.

Ved takarker og overganger mellom takflater kan det forekomme lokale kuldebroer og redusert isolasjonstykkelse, noe som kan øke risikoen for kondensdannelse.

Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket for å avdekke eventuell videre fuktutvikling. Ventileringen av kaldloftet bør vurderes, og eventuelle svakheter i lufttettingen mot oppvarmede rom, bør undersøkes dersom misfargingene utvikler seg.

Manglende oppfølging ved vedvarende fuktbelastning kan medføre økt risiko for soppvekst og fuktskader i takkonstruksjonen. Isolasjonen bør tilsluttes tettere mot pipe.

• Omfanget virker å være lokalt og begrenset, men det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt settes ut feller. Mest aktiv periode for mus er sen høst og tidlig vinter. Dersom problemet øker eller tilkomstveier ikke avdekkes, anbefales det å kontakte firma med kompetanse på skadedyrbekjempelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen og helseplager.

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Ytterveggens hulrom er isolert etter byggetidens standard med 150 mm mineralull.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Stedvis utskifting av råteskadet kledning bør utføres, for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.

Det er observert slitasje og nedsatt fiberkvalitet, samt begynnende råte på gavlvegg mot øst rundt vinduer, noe som øker risikoen for ytterligere skade på tilstøtende konstruksjonsdeler.

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende trekonstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.

Tilstandsrapport







TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon - Tilbygg

Beskrivelse

Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Ytterveggens hulrom er isolert med 150 mm mineralull.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Offentlig informasjon



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer, topphengslet, med 2-lags glass og utvendige sprosser.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - øst

Beskrivelse

Østvendte vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. utvendige sprosser

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader og nedsatt fiberkvalitet i trevirke på vinduskarmer og utvendig listverk. Skadene er særlig registrert i nedre hjørner og ved overganger mellom karm og listverk.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Skadet trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling. Omfanget av råteskadene må undersøkes nærmere, og årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og utbedres.

Avhengig av skadeomfanget kan det være nødvendig å skifte enkelte vinduskomponenter eller hele vinduet.

Manglende tiltak kan medføre videre nedbrytning av treverket, redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det må påregnes vedlikehold og at vinduer må skiftes ut.

Slitte karmer og sprekker i trevirket kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av trevirket, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er for oppgradering av vinduer og belistning på østvegg, stedvis er det registrert råte, og slitasje som tilsier at overflatebehandling er vanskelig å få vedheft over tid. Estimatet tar høyde for å bytte vinduene på østvegg. Det anbefales å innhente tilbud fra en profesjonell utførende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i belistning



Det er punktvis råte og nedsatt finer kvalitet på vinduenes utside mot øst i begge etasjer, Sprosser fremstår som værslitte. Trevirket har kommet så langt at overflatebehandling vil falle av innen kort tid. Det anbefales utskiftning av flere vinduer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - øvrige

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket. Utvendig listverk er ført ned til vannbrettet, noe som kan føre til kapillært oppsug og dermed redusert fiberkvalitet og påfølgende utvikling av råte.

Konsekvens/tiltak
• Karmene bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er utført i treverk med innfelt 2-lags glass. Det er registrert bruksslitasje.

Terrassedøren er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendige sprosser.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer ved terrassedøren i gangen.
• Ytterdøren har større brukssituasjon en normalt innvendig og utvendig ved avskaling på overflate i dørkarm og dørblad

Konsekvens/tiltak
• Døren bør justeres og eventuelle tetningslister utbedres for å sikre korrekt funksjon og tetthet.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for trekk, varmetap og problemer med låsing, samt mulig skade på dør og terskel over tid.

Tilstandsrapport





Terrassedør



Innvendig slitasje på ytterdør

TG 3 Ytterdører - Terrasse - sør

Beskrivelse

Terrassedøren mot terrasse i sør er fra stue, utført i treverk med 2-lags glass og utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader og nedsatt fiberkvalitet i nedre del av terrassedøren og tilhørende utvendig listverk mot terrasse i sør.

Terrassegulvet ligger tett opptil dørens nedre del, noe som kan bidra til økt fuktbelastning fra vannsprut og snøansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Terrassedøren med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

• Terrassedøren med påviste råteskader bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader, på tilstøtende konstruksjoner.

Ved utskifting bør overgangen mellom terrassegulv og dørterskel kontrolleres, og det bør sikres tilfredsstillende avstand og fuktsikring for å begrense fremtidig fuktbelastning.

Manglende tiltak kan medføre videre råteutvikling, redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av terrassedør med tilsvarende standard og utførelse, inkludert demontering og montering utført av fagkyndig håndverker.

Forventet kostnad vurderes å ligge i nedre del av angitt intervall. Kostnaden vil avhenge av valg av dør, nødvendige tilpasninger og eventuelle skjulte skader som avdekkes ved demontering.

Estimatet er veiledende og må ikke sammenlignes med et bindende pristilbud. Det anbefales å innhente tilbud fra profesjonell utførende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasse på terreng mot sør som ligger inntil boligen. Deler av terrassen ble bygget på nytt som egeninnsats i 2025. Terrassen er oppført med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, og gulvet består av impregnert terrassebord som er overflatebehandlet. Det er ikke krav til rekkverk. Normal bruksslitasje og værslitasje er observert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er av parkett på soverom i 1. etasje fra 2010, laminat på stue/ kjøkken fra 2021. Laminatgulv i 2, etasje har ukjent alder. Flis i gang 30x60 cm med varmekabler, samt bad 1. etasje er fra byggeår. Bad 2. etasje er med vinylbelegg.
Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard. Normal bruksslitasje på laminatgulv i 2. etasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater, malte plater og malt strie. Himlingen har trepanel, MDF-panel og himlingsplater (takess). Det er innfelte downlights i gangen.
Stor garderobe på hovedsoverom i 1. etasje og i gangen.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Bygningen er opprinnelig oppført før dagens krav til radonforebyggende tiltak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.
Boligen ligger i et område innenfor NGUs radonaktsomhetskart, klassifisert som [vennligst spesifiser klassifisering].

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med sotluke i stue i 1. etasje. Det er ikke montert ildsted i boligen. På bakgrunn av dette er forholdene ikke videre kontrollert. Pipen er ført tilstrekkelig over møne.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt, lukket tretrapp fra byggeåret i gangen opp til 2. etasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Dørene har generelt normal funksjon.

Én dør til soverom i 2. etasje subber mot terskelen og bør justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke blitt informert om skadedyr til bygningskyndige. Det ble imidlertid observert tilfelle av skadedyr (mus) på loftet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Forekomstene var begrenset rundt gjennomføringer i tak for ventilasjonsluft og avløp, og omfanget var relativt sentrert med ukjent aktivitetsnivå. Forholdene bør observeres videre, og det anbefales å sette ut feller for å registrere eventuell aktivitet. Dersom omfanget øker, bør fagperson innen skadedyr kontaktes for videre vurdering og tiltak, for å unngå risiko for skade på bygningskonstruksjoner og helse.

Eier opplyser 26.10.2026 at det nå er bestilt skadedyrfirma for å undersøke om det er tegn til aktiv museaktivitet, kontrollere mulige inngangspunkter og gjennomføre nødvendige tiltak ved behov.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

- Våtrommet har fliser på vegg (20x31 cm) og himlingsplater (Tak-ess) i innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran fra byggeår på vegg og gulv. Baderommet har plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer tilførsel av luft og gir en gunstig luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet bør oppgraderes på grunn av alder, utførelse og avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Avvik
Badet er oppført før 2000 og har flere registrerte avvik knyttet til overflater og vanntett sjikt. Det er påvist følgende forhold:
- Fuktskjolder/deformasjoner i himling over servant. Området var tørt på befaringsdagen. Forholdene/årsak bør undersøkes nærmere og observeres over tid.
- Vindu med ikke-fuktbestandige materialer i våtsone.
- Tidligere innfestinger av dusjdører kan ha medført punkteringer i membranen på vegg.
- Sprekker og mindre avskallinger i gulvfliser, samt sprekker i flisfuger.
- Mangelfull eller ikke dokumentert vanntett forbindelse mellom membran og sluk.
- Utilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt ved døråpning, målt til 21 mm.
- Tegn til mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer og overganger.
- Riss i servantens emalje, som hovedsakelig vurderes som et estetisk avvik.

Samlet viser forholdene at våtrommets tettesjikt og utførelse har vesentlige svakheter, sammenlignet med dagens forventninger til fuktsikkerhet. Badets alder innebærer i tillegg økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid. Vegg og himling.

Konsekvens/tiltak
Badet har flere avvik som samlet gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som fysisk skille for å begrense direkte vannbelastning på vegger, vindu og områder med mulig svekket membran. Dette er et risikoreduserende tiltak og erstatter ikke behovet for tilfredsstillende vanntetting.

Fuktskjolder/misfarging og deformasjoner i himling bør følges opp for å avdekke eventuell årsak.
Skadde fliser og fuger bør utbedres ved behov.
Riss i servantens emalje har foreløpig hovedsakelig estetisk betydning.

På grunn av badets alder og de samlede avvikene, særlig mangelfull tetting ved sluk, rørgjennomføringer og overganger, må det påregnes en fullstendig oppgradering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikkerhet, etter dagens krav.

Frem til oppgradering gjennomføres, anbefales begrenset vannbelastning på gulv og vegger, samt jevnlig kontroll for tegn til lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Gjennomføringer i vegg



Membranen er ikke ført opp under terskel



Sluk under dusjkabinett



Himling over servant har tegn til å ha vært utsatt for kondens, misfarging/deformasjoner i overflaten kan være fuktrelaterte påvirkninger, forholdene må undersøkes nærmere.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte på befaringsdagen.
Det er spalte under dør som sikrer god tilførsel av luft og gir en gunstig luftsirkulasjon.
Det er registrert noe høy lyd fra avtrekksmotoren.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor på tilstøtende vegg fra bod til baderom. Angitt tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at hulltaking ikke er utført i direkte våtsone for servant og dusjkabinett/bruksvann dusj, som er plassert mot yttervegg (ikke i mest fuktutsatte område).

Ved hulltaking er trevirkets fuktinnhold målt i vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse skal trevirket inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Målt verdi ved hulltaking er 6,0 %, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

- Veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen har himlingsplater (takess) på innvendig tak.
- Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er en høydeforskjell på topp vinylbelegg på gulv ved dør på 40 mm til topp slukrist.
- Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Badet er oppført med plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar og frittstående toalett.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen har himlingsplater (takess) på innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er montert vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.), noe som gjør løsningen eller byggematerialet uegnet for denne plasseringen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet bør tildekkes eller bygges inn med fuktbestandige materialer, og det bør etableres fall ut i rommet på foringen i bunn av vinduet. Organisk materiale som tre må overflatebehandles med fuktbestandig maling, tilpasset bruk på baderom.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på foring og gerikt, samt mulig vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som kan forkorte levetiden til vinduet og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er en høydeforskjell på topp vinylbelegg på gulv ved dør, på 40 mm til topp slukrist. Det er jevnt fall på 10 mm fra dør til området før lokalt fall ved sluk. Lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Badet er oppført med plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen, er 65 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



Sluk under badekar, vinylbelegget er klemt under klemring.



Tettesjiktet er ført opp på dørterskel



Gjennomføring i vegg

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar og frittstående toalett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) i himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra soverommet mot badekar. Måleresultatet var 6,0 %, som anses som tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulv og malte plater på vegg, samt himlingsplater (takess) i himling.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum i kompositt med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Elektriske vannstoppesystem montert i kjøkkenbank.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran er plassert i rom under trapp, over inntaks vannledning av plast.

Vurdering av avvik:

• Vanntilførselen til installasjonene på badet i 1. etasje er lagt i yttervegg, både til servant og dusj.

Dette kan medføre økt risiko for frostskader, dersom veggen ikke er tilstrekkelig isolert eller oppvarmet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere isolasjon og eventuell oppvarming av yttervegg der vannrørene er lagt, for å redusere risikoen for frostskader og påfølgende vannlekkasjer. Manglende tiltak kan føre til rørbrudd og omfattende fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Mekanisk avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på soverom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverom for å sikre tilstrekkelig luftskifte i henhold til gjeldende forskrift (TEK § 13-2: "Soverom skal ha friskluftilførsel på minimum 26 m³ per time per sengeplass").

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon kan være dårlig inneklima, økt risiko for muggdannelse og redusert komfort.





Det mangler ventilasjon av soverom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder plassert på gulv med sluk for eventuelt lekkasjevann. Berederen har en kapasitet på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men på grunn av alder må det påregnes at skader eller funksjonssvikt kan oppstå plutselig. Dette kan medføre risiko for vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1998. 230V anlegg. Sikringsskapet er plassert i gangen ved dør til stue/kjøkken, og er oppført med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert et synlig elektrisk tilkoblingspunkt i himlingen på hemsen tilhørende soverom i 1. etasje. Tilkoblingspunktet mangler tilfredsstillende fysisk beskyttelse, og det er ikke dokumentert om utførelsen er forskriftsmessig.

• Det anbefales kontroll av det elektriske tilkoblingspunktet som er omtalt under punkt 5, da utførelsen og eventuell spenningssetting ikke er avklart.

Konsekvens/tiltak

• Tilkoblingspunktet bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare om det er spenningssatt og tilfredsstillende sikret mot berøring. Eventuelle mangler må utbedres med godkjent avslutning eller egnet kapsling.

Manglende fysisk beskyttelse og dokumentasjon medfører økt risiko for elektrisk støt, brannfare og skjulte feil i anlegget. Det anbefales at utførelsen dokumenteres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig og trygg installasjon.

Eier opplyser 26.10.2026 at punktet ble etablert av elektriker i forbindelse med tilbygget i 2010 og var tiltenkt belysning på hemsen. Punktet er koblet sammen med lysbryteren til soverommet.

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

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det aktuelle tilkoblingspunktet og utfører nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessig utførelse.

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

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

Tilstandsrapport





Tilførsel i himling hems soverom

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann, noe som øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser over fjell. Forholdene er ikke dokumentert av en geolog med en utvidet geologisk undersøkelse på stedet, og opplysningene må derfor anses som usikre.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser, med grusmasser, fra 1998. Utførelsen virker å være i tråd med vanlig praksis ved boliger oppført med ringmurselementer og støpt plate på mark. Det foreligger ingen opplysninger eller tegninger over skjulte drenerende konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i isolerte elementer.
Boligen har støpt plate på mark og isolerte ringmurselementer på opprinnelig bolig. Fundamenteringen er ukjent.

Tilstandsrapport

For tilbygget fra 2010 foreligger det lite informasjon. Ringmuren er av ukjent type, med pusset utside. Det er registrert ventiler i grunnmuren, men det er ikke registrert tilkomst eller opplyst om krypkjeller. Forholdene bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:
• På grunn av ukjent oppbygning av ringmur og observerte ventiler i ringmuren, settes angitt tilstandsgrad med oppfordring om nærmere undersøkelser og innhenting av dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygning og utførelse av ringmur, samt foretas nærmere undersøkelser av ventilasjon og eventuelle konstruksjonsforhold.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent oppbygning er økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og mulige fremtidige skader på konstruksjonen.



Isolert grunnmurs elementer på opprinnelig bolig.



Ventiler blir registrert i grunnmur på tilbygg fra 2010. Mangler dokumentasjon for utførelse og konstruksjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er relativt flat, med opparbeidet fall bort fra grunnmuren på de fleste sider. Ved boligens nordøstre hjørne er terrengfallet mindre gunstig, og noe overflatevann kan renne inn mot grunnmuren. Terrenget har imidlertid fall i to retninger og er utformet slik at overflatevann i utgangspunktet skal ledes videre bort fra bygningen, i nordlig retning.

Vurdering av avvik:
• Ved boligens nordøstre hjørne er terrengfallet mindre gunstig, og noe overflatevann kan renne inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre terrengfallet ved boligens nordøstre hjørne, slik at overflatevann i større grad ledes bort fra grunnmuren.

Boligen er oppført på isolert ringmur med støpt plate på grunn, hvor gulvnivået ligger over omkringliggende terreng. Risikoen for direkte vanninntrengning vurderes derfor som begrenset. Ved større nedbørsmengder kan det likevel oppstå økt fuktbelastning mot ringmuren, dersom overflatevann blir stående inntil konstruksjonen. Dette kan på sikt føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1998. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1998, med offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.

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

• Det er registrert et synlig elektrisk tilkoblingspunkt i himlingen på hemsen tilhørende soverom i 1. etasje. Tilkoblingspunktet mangler tilfredsstillende fysisk beskyttelse, og det er ikke dokumentert om utførelsen er forskriftsmessig.

• Det anbefales kontroll av det elektriske tilkoblingspunktet som er omtalt under punkt 5, da utførelsen og eventuell spenningssetting ikke er avklart.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på de aktuelle takflatene for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskader og skader på eiendom.

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

• Tilkoblingspunktet bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å avklare om det er spenningssatt og tilfredsstillende sikret mot berøring. Eventuelle mangler må utbedres med godkjent avslutning eller egnet kapsling.

Manglende fysisk beskyttelse og dokumentasjon medfører økt risiko for elektrisk støt, brannfare og skjulte feil i anlegget. Det anbefales at utførelsen dokumenteres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig og trygg installasjon.

Eier opplyser 26.10.2026 at punktet ble etablert av elektriker i forbindelse med tilbygget i 2010 og var tiltenkt belysning på hemsen. Punktet er koblet sammen med lysbryteren til soverommet.

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

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det aktuelle tilkoblingspunktet og utfører nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessig utførelse.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann, noe som øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje med et areal på ca. 29 m², oppført på støpt plate på grunn med ringmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset. Veggene er oppført i bindingsverk av 48 x 98 mm trevirke, utvendig kledd med liggende trepanel.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler med undertak av sutakplater, sløyfer og steinlekter. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Beslag, takrenner og nedløp er utført i rødlakkert metall, tilsvarende boligens utførelse.

Garasjen har en stor, utvendig overflatebehandlet leddport i tre, uten elektrisk portåpner.

Det er etablert lagringsplass på loftet med adkomst via løs stige. Loftsgulvet består av 23 mm sponplater, og gulvarealet er ca. 14 m². Loftet er ikke måleverdig grunnet fri høyde under 1,90 meter ved hanebjelkene. Det er montert vinduer i gavlveggene.

Utsparingen for trappeåpning i loftsgulvet mangler sikring med rekkverk, noe som utgjør en risiko for fall fra høyden.

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



Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	106			106	50
2. Etasje	40			40	
SUM	**146**				**50**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, bod, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom m/hems		
2. Etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjent søknad om midlertidig brukstillatelse vedtatt 03.02.1998.
Ferdigattest for tilbygg er gitt 14.08.2023

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		29		29			29
Loft						14	14
SUM		**29**				**14**	**43**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

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

Lofts arealet på garasjen er ikke måleverdig på grunn av fri høyden er under 1,90 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	381	64		0	649.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Liane 99

Hjemmelshaver
Hofstein Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde på Liane/Borge i Porsgrunn, med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har en familievennlig beliggenhet med kort avstand til Borge skole, barnehager og lekeområder. Det er nærhet til dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud på Hovenga, samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Det er kort vei til Porsgrunn sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kulturtilbud. Området har tilgang til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser og tog fra Porsgrunn stasjon. Det er også relativt kort avstand til Kjølnesområdet med videregående skole, Universitetet i Sørøst-Norge og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Relativt flat tomt på ca. 649 m², med noe terrengfall fra nord og øst. Tomten er opparbeidet med gressplen, terrasse på terrengnivå og asfaltert gårdsplass med adkomst til garasje. Det er etablert hekk mot nabogrense og støyskjerm mot offentlig vei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	1531796			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

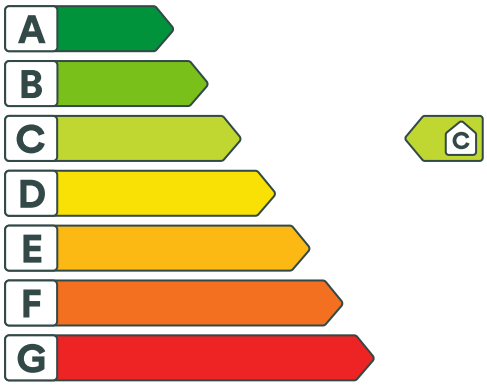
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

enova

Energiattest



Adresse	
Øvre Liane 99, 3914 PORSGRUNN	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365734**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8442002**
Gårdsnummer **381**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
162,12

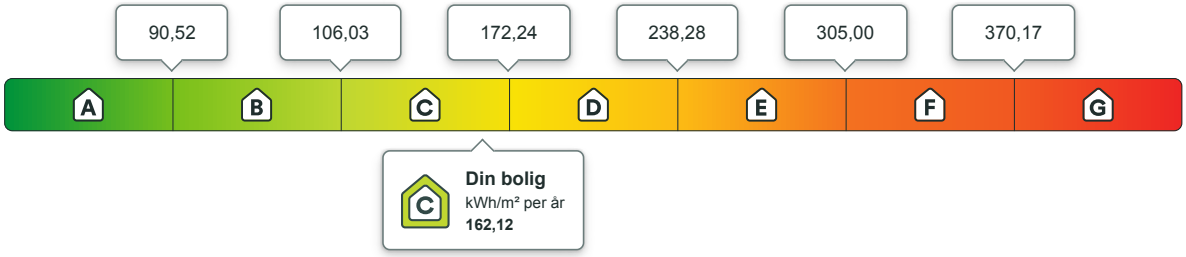
Øvre Liane 99, 3914 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 645,45	**169,97**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Øvre Liane 99, 3914 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Øvre Liane 99, 3914 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Utskriftsdato: 07.10.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	381	**Bruksnr.**	64	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Liane 99, 3914 PORSGRUNN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 649 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 649 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_9 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 648 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1415
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	209
Navn	Liane og nordre del av Hovenga
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/613/209_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	214
Navn	Liane gnr. 382 bnr 6
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/627/214_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 639 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B19

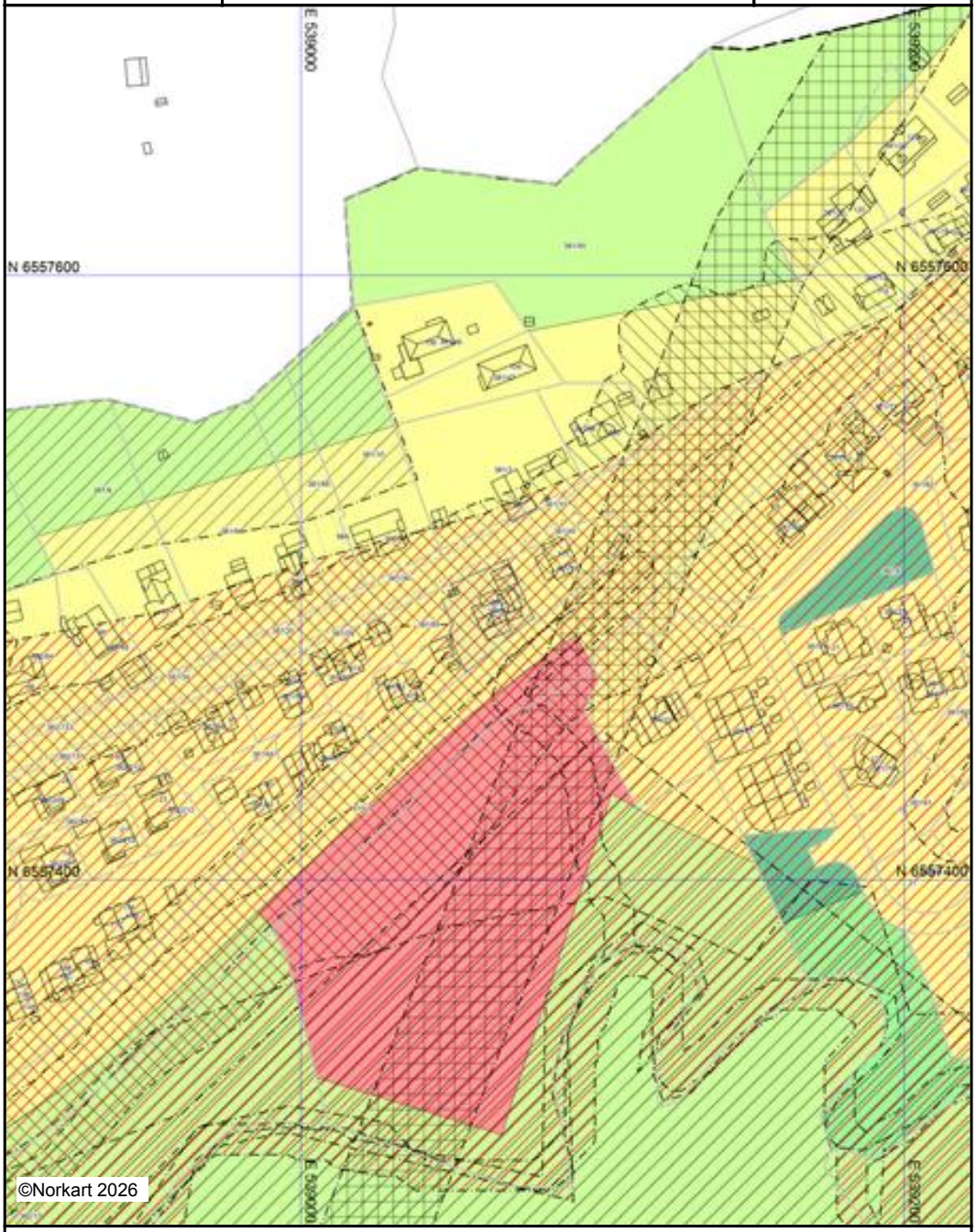
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 381/64
Adresse: Øvre Liane 99
Utskriftsdato: 07.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 381/64
Adresse: Øvre Liane 99
Utskriftsdato: 07.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



ambita

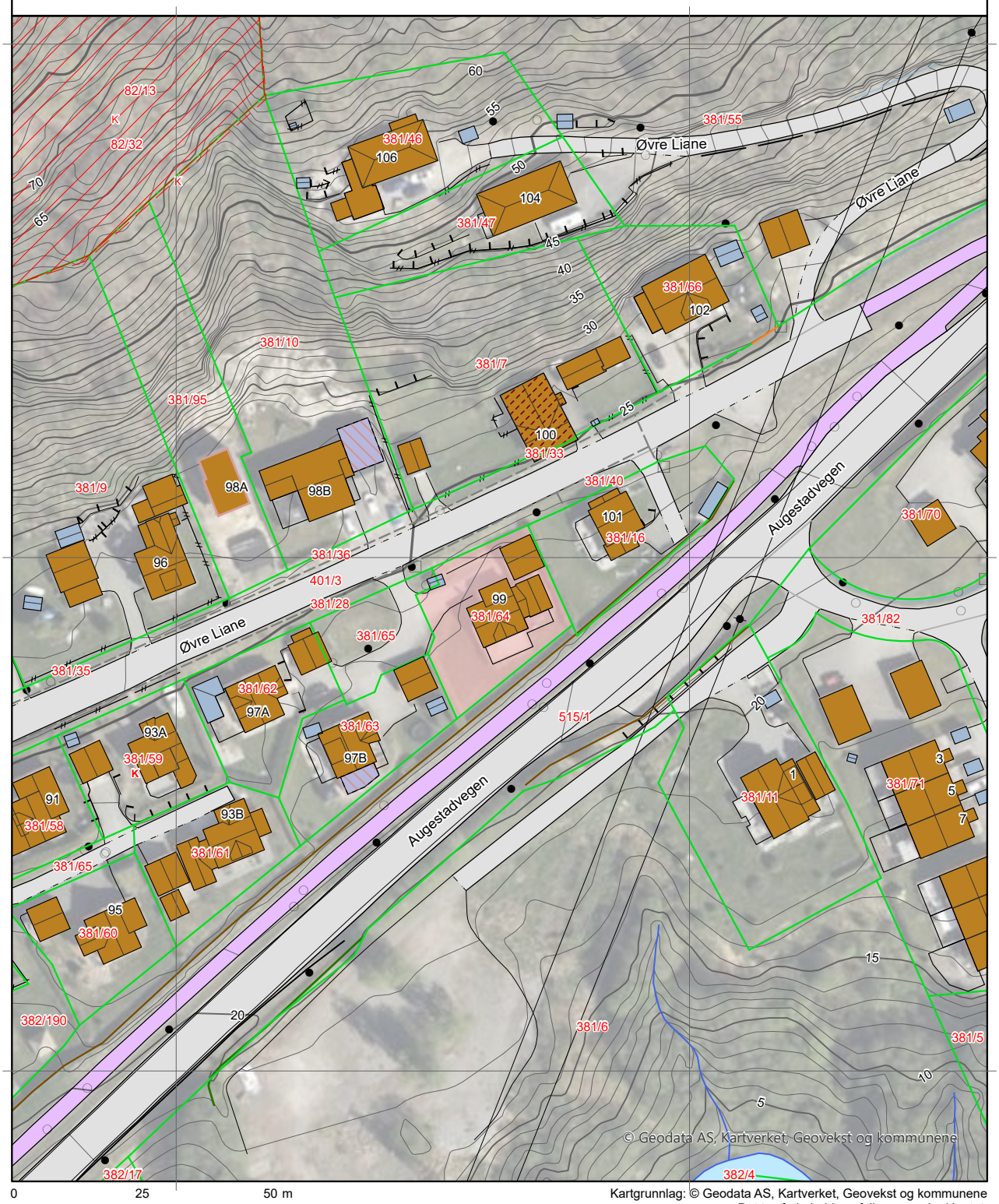
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/381/64/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

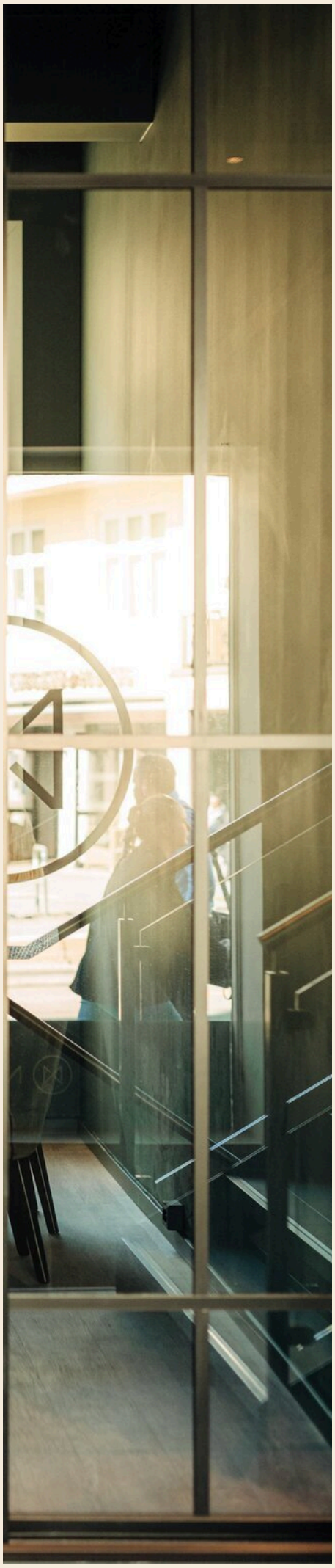


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

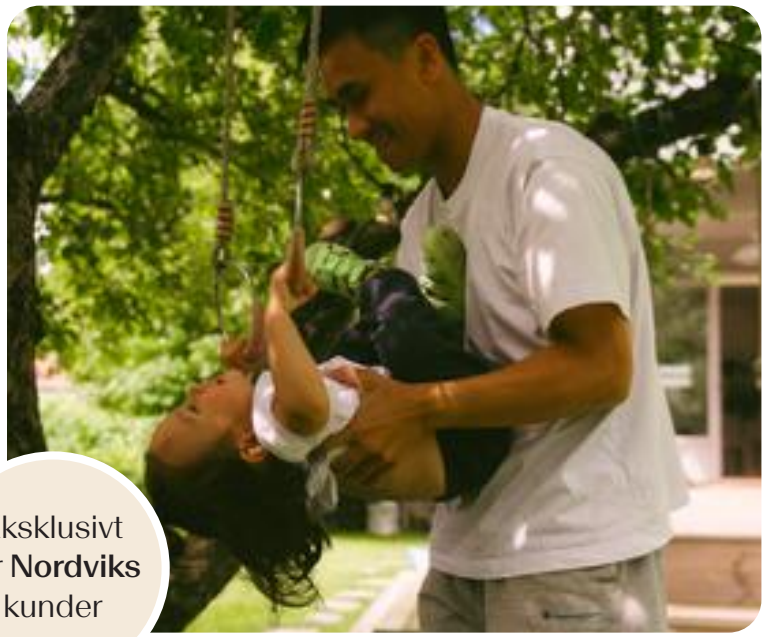


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0318/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Liane 99 3914 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 381, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

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



Sofie Husby

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

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