NORDVIK

Skarphedinsveg 13E

3 soverom | 134 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Skarphedinsveg 13E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
88	Nabolagsprofil
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.05.2026









Nøkkelinformasjon

Strøken enderekkehus med stor hage. Meget påkostet og høy standard fra 2021-2026. 3 sov. Ingen TG3 - bør oppleves!

Prisantydning	**3 450 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 575 540,-**
Fellesgjeld	**124 450,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 400,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik v/Daniel Høyer Oland har gleden av å presentere Skarphedinsveg 13E!

- Enderekkehus med stor hage på Vallermyrene
- Meget påkostet - høy standard
- Nydelig flislagt baderom - 2021
- Romslig vaskerom samt ny varmtvannstank - 2021
- Kjøkken med integrerte hvitevarer - 2021
- Vinduer og dører - 2024
- Vedovn med stålrør - 2023
- Varmepumpe - 2020
- Elektrisk anlegg påkostet - 2021-2025
- Overflater tatt - 2021-2026
- Innredet og renovert kjeller - 2025 - 2026
- Veranda med pergola, balkong og romslig hage
- Easee elbillader
- Lave felleskostnader
- Ingen TG3 i tilstandsrapport!

Husk visningspåmelding!

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm


FIRE RESCUE
SCHOOL
HOSPITAL
POLICE

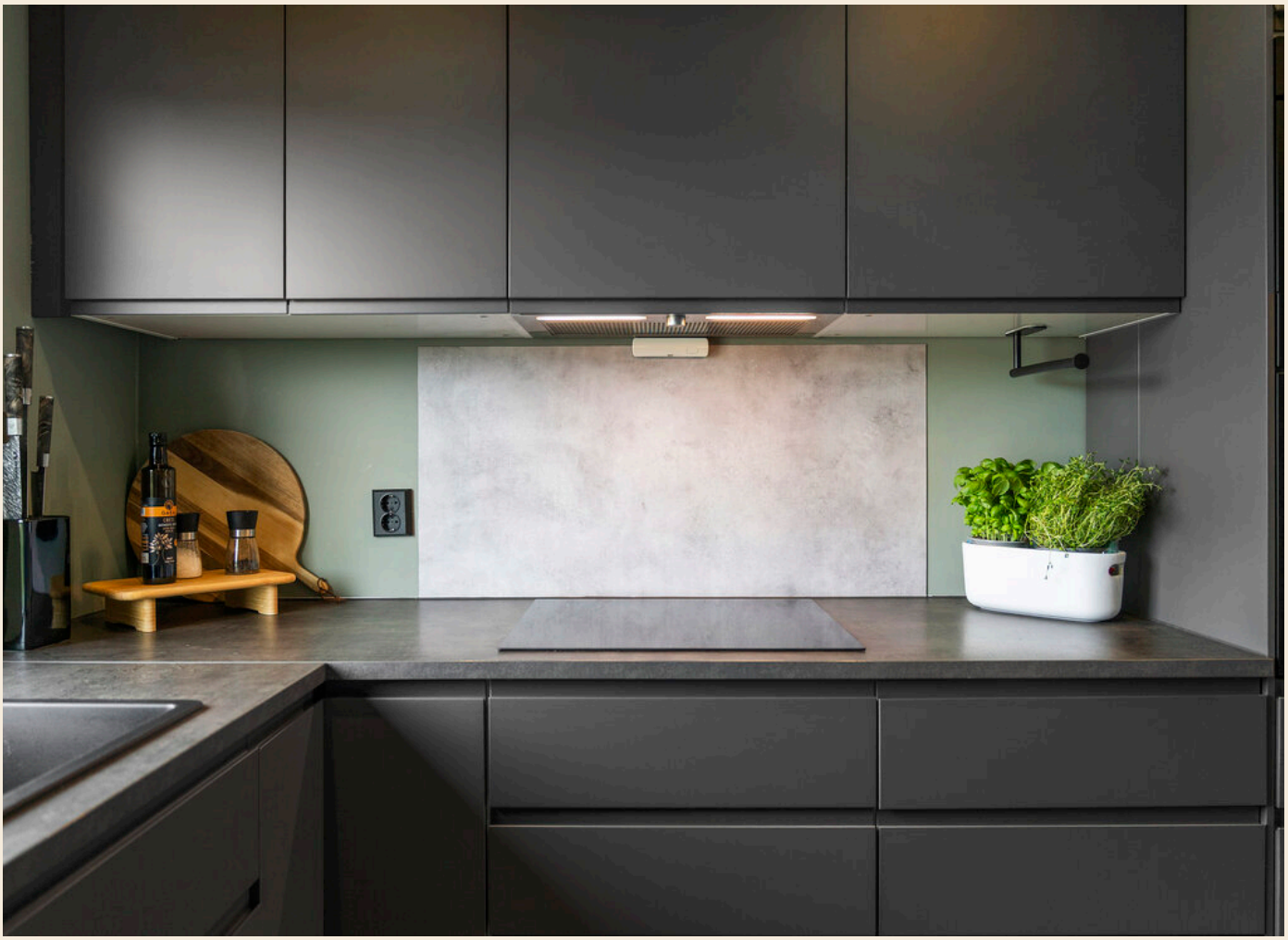






















Innbydende med plass til langbord





Det er vedovn og varmepumpe i boligen



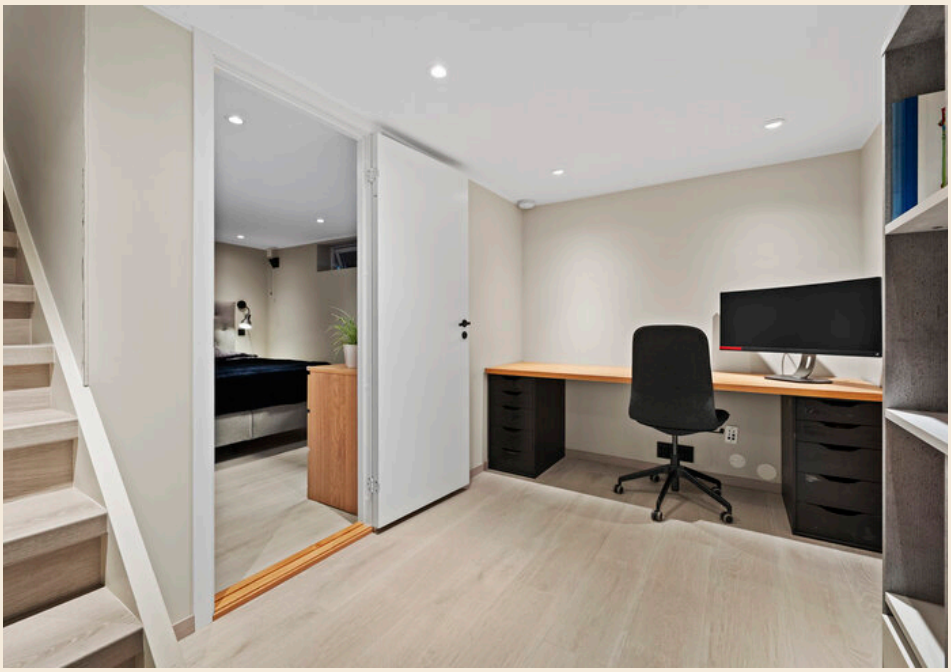


Vestvendt balkong oppgradert i 2025 med nye terrassebord og topprekke





Innredet kjeller 2025/26 - varmekabler i gulv











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
31-0064/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skarphedinsveg 13E, 3917 PORSGRUNN
Gnr 46, bnr 826 i Porsgrunn kommune
Andelsnr 936 i Lund 2 Borettslaget, org.nr. 954786331

Selgere
Anders Mauricio Fykerud
Emilie Larsen

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
124 450,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 574 450,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 575 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 585 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 134 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 42 kvm. Åpent kjellerrom m/trapp, soverom, gang/ omkledningsrom, bod
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, gang, bad, vaskerom, soverom, kontor, gang m/trapp
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Stue, kjøkken, tv-stue
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Solforhold
Selger opplyser: Gode solforhold terrasser, rundt kl 21-22 på sommeren.

Innhold
Kjeller: 42,00 m² - Åpent kjellerrom m/trapp, soverom, gang/ omkledningsrom, bod

1 etasje: 45,00 m² - Entré, gang, bad, vaskerom, soverom, kontor, gang m/trapp

2 etasje: 47,00 m² - Stue, kjøkken, tv-stue

Standard

Overflater: 2. etasje: Gulv med laminat, vegger med malte plater, himling med malte plater og innfelte downlights. Utgang til stor terrasse. Vegg i stue er åpnet og det er lagt inn forsterkninger under og over hanebjelken til kaldtloft. Utført av Seltor. 1. etasje: Gulv med laminat, fliser på gulv på bad og vaskerom. Vegger er av malte plater, fliser på bad og vaskerom som har elektrisk gulvvarme. Garderobeskap i entré. Himlinger med malte plater. Kjeller: Kjelleren er oppgradert i løpet av de siste 2 årene. Alle gulv har fliser og gulvvarme, unntatt bodrom som har betong overflatebehandlet med membran. Vegger med malte plater, vegger i bod er pusset og overflatebehandlet betong. Himling på oppholdsrom er av malte plater med innfelte downlights. Bod har panel, enkelte steder er himlingen åpen for tilgang og rehabilitering av avløpsrør.

Bad: Veggene er kledd med fliser 60x60 cm, og himlingen består av malte plater med innfelte downlights. Baderomsgulvet er belagt med fliser i formatet 60x60 cm, samt mosaikkfliser i nedsenket dusjnisje. Det er elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige glassdører, innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Vaskerom: Vaskerommet har malte plater på vegg og malte plater i himling. Vaskerommet har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Vaskerommet er utstyrt med skyllekum nedsenket i benkeplate, med enhåndsbetjening av vann og opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Felles biloppstillingsplass rett ved boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Tidligere eier har i sin egenerklæring skrevet: "Både vaskerom og bad er nytt i 2021. Alt av vann og avløp og elektrisk er gjort av fagfolk. Resten er gjort på egeninnsats/ dugnad. Godt dokumentert i boligmappa" April 2026 ble det byttet kran vaskerom og kjøkken - Porsgrunn Rørleggerforretning AS Mai 2026 Silikonfug byttet bad og vaskerom, Komplett håndtverkertjenester AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har i sin egenerklæring skrevet: "Dette ble fornyet da disse rommene ble fornyet. Dokumentert i Boligmappa".

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger dokumentasjon på arbeidet i boligmappa
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse revet og bygget opp på nytt og utvidet i 2024 av B&S Bygg AS. Veranda 2 etasje skiftet topprekke og terrasebord i 2025 Lunde Bygg AS Full piperehablitering, brannplater og montering av ovn i 2023
Norsk Piperehablitering AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brønnpumpe satt inn av borettslaget før vår eiertid. I forbindelse med renovering av kjeller - Innvendig påført Hey'di K11 extra - Komplett håndtverkertjenester AS.

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: Tidligere Eier fornyet 1. og 2. etasje Claussen Elektro Telerør Elektro AS og Elektroservice Skien AS 2023-2025 - Alt arbeid kjeller ink varmekabler. - Pergola + strøm ut - Elbil-lader - Flere punkter 1. og 2.
etasje - Pop-up kjøkken - Overspenningsvern, samt flere kurser - Jording - Spotter stue

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telerør Elektro AS, satt inn Easee lader.

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: Borettslaget har gjennomført tiltak for separering av overvann. Rør og avløp ble fornyet i 2021. Rørgutta AS 2x Forstfrie utekraner av Telerør AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny trapp til kjeller av Komplett håndtverkertjenester AS Glassrekkverk 2. etasje. Glassmester Ekra Voie AS 2023. Håndløper til trapp Glassmester Ekra Voie AS 2023. Håndløpere trapper kjeller og stolpe glassrekkverk 2. etasje 2025 (Glassmester Ekra Voie AS). Stue: Vegg mellom soverom og stue fjernet. Bjekelaget ble forserket pga bæring. (Seltor) TV-vegg ble lektet ut og ytterligere isolert med 10cm + gips (Seltor). Gulv og undergulv ble dels tatt opp for å fjærne skjevheter samt at gulvet sviktet enkelte steder. Ny laminat og lister. (Seltor) Nye vinduer og dører (i regi av BRL) 2 av 3 vinduer i kjeller skiftet ut i forbindelse med rehablitering. Etablert lysgrav. Belegingstein ved inngangsparti (Komplett håndtverkertjenester AS). Plissegardiner til vindu (Stue + sov 1) (spesialtilpasset til glass) (Fargeriket Porsgrunn). Gang 1. etg: Nytt plasstilpasset garderobeskap med sittebenk fra Kvik Montert av Kvik Sov 1: Ny vegg mellom sov 1 og 2 for å skille av rommene. (Seltor) Sov 2: Fjernet skap og etablert ny inngang til rom. (Seltor) Kjeller. Tiltak for fuktsikering. Slemming av vegger og gulv Hey'di K11 Extra Innsetting av vinduer 2 stk. Flyt av gulv og legging

av fliser Komplett håndtverkertjenester AS Fiber i regi av borettslaget Telenor 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Noe dårlig fuging på bad og vaskerom, utbedret av Komplett håndtverkertjenester AS mai 2026.

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). Ja. Beskriv: Fukt i kjeller før renovering av kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Antydning til fukt rundt pipe, sendt sak til styret. Følges opp av GBBL. (Utvendig vedlikehold er borettslaget sitt ansvar).

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Det ligger en sak inne hos GBBL, ta kontakt med megler.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, med utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Takkonstruksjon/Loft: Saltak oppført med plassbygde taksperrer med undertak av bordkledning. Vinduer: Vinduene har karmer av tre som er beskyttet med blikkbeslag på utsiden. Vinduene ble skiftet i 2024 og har 3-lags glass og toppsving. Dører: Malt ytterdør med stripe av glass og elektronisk kodelås. Malt terrassedør av tre i 1. og 2. etasje mot sørvest, ca. 65 % 3-lags glass i 1. etasje, og ca. 80 % 3-lags glass på terrassedør i 2. etasje.

Antall TG0 er 5 stk
Antall TG1 er 21 stk
Antall TG2 er 11stk - Veggkonstruksjon, takkonstruksjon, utvendige og innvendige trapper, etasjeskille, drenering, grunnmur, utvendige vann- og avløpsledninger, vegg/himling bad, avløpsrør og gulv vaskerom.
Antall TG3 er 0 stk
Antall TGIU er 0 stk

TG0 er ingen avvik. TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående. TGIU er ikke undersøkte forhold.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Varmelampe pergola, hylle stule (eik), reol (metall) stue, hylle (metall) kjøkken, robot klipper, kjøleskap og fryser bod kjeller + vaskemaskin og tørketrommel samt syrinplante i hage.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Oppvarming
Vedovn fra 2023 og varmepumpe fra 2020. For øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27.000 kWh - inkludert lading av elbil og pendling.
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

Felleskostnader
Kr 5 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag på lån, forretningsførsel, måking, TV , kommunale avgifter og utvendig vedlikehold og forsikring på bygg.

Fellesutgifter:
Renter kr 39
Avdrag kr 484

Felleskostnader kr 4 877

Felleskostnadene øker ca kr 300 fra 1 juli som følger av oppgradering av elektrisk forsyning til leilighetene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 652 018,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 608 071,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor fiber, inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Svar fra styreleder om planer 21.05.26: Borettslaget skal i gang med fornyelse av elektrisk forsyning til leilighetene. Dette arbeidet vil forhåpentlig være fullført før fellesferien. Drøyt halvdelen av prosjektet må finansieres med økt låneopptak, noe som vi gi en økt husleie på om lag 300 kr fra 1. juli. Beskjed til medlemmene i borettslaget blir sendt ut neste uke etter godkjenning av endelig finansieringsplan.

Forretningsfører
GBBL Grenland boligbyggelag (tidl pbbl)

Forkjøpsrett
Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 7 virkedager etter at GBBL har utlyst boligen på sine hjemmesider, til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, innebærer dette at forkjøpsrettsberettiget trer inn i avtalen som allerede foreligger mellom selger og den som har fått sitt bud akseptert.

Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra Grenland boligbyggelag på kr. 8212,-. Kontakt megler for mer informasjon

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 124 450,-pr. 30.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368673017, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 30.04.2026: 1 866 756
Andel av saldo: 124 450
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2039)

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Det må søkes om dyrehold i borettslag. Det er flere dyr i borettslaget.

Borettslagets forsikring
If skadeforsikring
Polisenr. SP0003215400

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 614 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
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
Skarphedinsveg 13E har en fin og sentral beliggenhet på Vallemyrene i Porsgrunn, i et veletablert og barnevennlig boligområde. Her har man nærhet til det meste, med gangavstand til både barnehage og skoler, samt dagligvareforretninger. Gangavstand er det også til ungdomsskole, videregående og Universitetet i Sørøst-Norge på Kjølnes. På Kjølnes er det også opparbeidet flott idrettspark med både kunstgressbaner og gressbaner for fotball, friidrettsbane og skatepark utendørs og hånballbane, svømmehall og tennisbaner innendørs.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 Vallermyrene som ligger kun en liten spasertur unna. Videre er det kort gangavstand til Beha-kvartalet, med Kiwi dagligvareforretning, A food market, sportsbutikk og treningssenter, samt byggevarehandel. Gangavstand er det også til Porsgrunn sentrum, med det man måtte trenge av diverse servicefunksjoner, samt en pent opparbeidet elvepromenade. I sentrum finnes det også gode buss- og togforbindelser fra kollektiv transportsentral ved Kammerherreløkka. Gode bussforbindelser finnes også langs Fv. 32, med hyppige avganger.

For øvrig finnes det flere flotte turområder i nærområdet, som blant annet Bjørntvedtåsen, Valleråsen og Borgeåsen med et stort løypenett og flere flotte utkikksposter. Løypenettene består av både brede og smale stier som egner seg både for trening eller turer for familien. Ved nok snø vinterstid kjøres det også opp skiløyper fra Kjølnes og helt opp til Jarseng.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Tollskogvegen - Linje M2, M2N, 459 - 0.3 km

Tog: Porsgrunn stasjon - Linje RE11, RX11, R55 - 1.2 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp - 33 min

Skoler og barnehager
Skoler
Myrene skole (1-7 kl.) - 0.7 km
Tveten skole (1-7 kl.) - 2.8 km
Grønli skole (1-7 kl.) - 2.8 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) - 1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole - 1.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør - 0.6 km
Porsgrunn videregående skole - 0.8 km

Barnehager
Vallermyrene barnehage (1-5 år) - 0.6 km
Valhall barnehage (1-5 år) - 1.9 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) - 2.5 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.68.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Soverom i kjeller er ikke søkt bruksendret. Bod i 1 etg brukes som vaskerom - ikke søkt bruksendret. Soverom i 2 etg brukes som TV stue - tiltaket er ikke søknadspliktig. For øvrig stemmer dagens bruk overens med byggetegningene.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til
- Boligbebyggelse - nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ikke tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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. Optimal overtakelse for selger er 01.08.26.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - uansett antall kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 485,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 115 190,- 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 26. mai 2026

Ansvarlig megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

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).

Tilstandsrapport

Rekkehus

Skarphedinsveg 13E , 3917 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 46, bnr. 826

Andelsnummer 936

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1184 **Eiendomsverdi ref nr:** KR8236

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Daniel Høyer Oland

HONESTA TAKST AS

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus over tre etasjer som fremstår med flere vesentlige oppgraderinger utført mellom 2020 og 2026. Innvendig er standarden hevet gjennom utskifting av vinduer, både innvendige og utvendige dører, samt modernisering av bad, vaskerom og kjeller. Eier har rehabilitert pipen med stålrør, og boligen har en nyere vedovn som gir trygg og effektiv oppvarming. Utvendig er det noe etterslep på panel som bør følges opp. Isolasjonen på kaldtloftet vurderes som mangelfull og et naturlig punkt for videre vedlikehold. Boligen fremstår samlet sett som oppgradert på flere viktige områder, med enkelte gjenstående vedlikeholdsbehov på bygningskroppen.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad, vaskerom, oppholdsrom i kjeller.
- Luft□til□luft varmepumpe installert i gang 1. etasje
- Vedovn montert i stue 2. etasje, som supplerende og alternativ varmekilde

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, med utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Veggene er isolert etter byggetidens krav
Saltak oppført med plassbygde taksperrer med undertak av bordkledning. Taket er tekket med betongstein. Nedløp og renner av pulverlakkert stål, sort farge, ukjent alder.
Kaldtloft med adkomst via luke uten nedfellbar stige i tak på TV-stuer. Det registreres diffusjonssperre mellom varm og kald side. Kaldtloftet er isolert med mineralull, mellom 50–100 mm, registrert ventilering. Undertak av bordkledning.
Vinduene har karmer av tre som er beskyttet med blikkbeslag på utsiden. Vinduene ble skiftet i 2024 og har 3-lags glass og toppsving.
Malt ytterdør med stripe av glass og elektronisk kodelås. Malt terrassedør av tre i 1. og 2. etasje mot sørvest, ca. 65 % 3-lags glass i 1. etasje, og ca. 80 % 3-lags glass på terrassedør i 2. etasje.
Terrasse i 2. etasje er med bjelkelag av imp. tre Drager i front med søyler ned til søylepunkter i grunn Terrassebord gulv av tre og rekkverk av tre med stående rekkverks bord. Terrasse i 1. etasje er fundamentert ned på såleblokker, bjelkelag av imp. bjelkelag av konstruksjonsvirke, det er ikke krav til rekkverk.
Utvendig trapp av betong fra byggeår, rekkverk kun på en side. noe avskaling og slitt betong.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Gulv med laminat, vegger med malte plater, himling med malte plater og innfelte downlights. Utgang til stor terrasse. Vegg i stue er åpnet og det er lagt inn forsterkninger under og over hanebjelken til kaldtloft. Utført av Seltor.
1. etasje:
Gulv med laminat, fliser på gulv på bad og vaskerom. Vegger er av malte plater, fliser på bad og vaskerom som har elektrisk gulvvarme.
Garderobeskap i entré. Himlinger med malte plater.
Kjeller:
Kjelleren er oppgradert i løpet av de siste 2 årene.
Alle gulv har fliser og gulvvarme, unntatt bodrom som har betong overflatebehandlet med membran. Vegger med malte plater, vegger i bod er pusset og overflatebehandlet betong. Himling på oppholdsrom er av malte plater med innfelte downlights. Bod har panel, enkelte steder er himlingen åpen for tilgang og rehabilitering av avløpsrør.
Boligen er oppført med trebjelkelag, og det må forventes noen skjevheter på grunn av byggets plassering og alder.
Mursteinspipe med stålrør. Vedovn med glass, stue i 2. etasje.
Sotluke i kjeller.
Trappen er en lukket trapp med malte vanger og trinn, oppgradert med nye håndløpere og glassrekkverk
Glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er lagt frem (bilder og produktbeskrivelse), og er tilgengelig i boligmappa.no
- Veggene er kledd med flis 60x60 cm, og himlingen består av malte plater med innfelte downlights.
- Baderomsgulvet er belagt med fliser i formatet 60x60 cm, samt mosaikkfliser i nedsenket dusjnisje. Det er elektrisk gulvvarme.
- Badet har sluk av plast, smøremembran med dokumentert utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige glassdører, innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilførsel av luft.
Veggene er kledd med fliser 60x60 cm, og himlingen består av malte plater med innfelte downlights.

Vaskerom:
Vaskerom er oppført etter teknisk forskrift 2017, Dokumentasjon er lagt frem (bilder og produktbeskrivelse) og er tilgengelig i boligmappa.no
- Vaskerommet har malte plater på vegg og malte pater i himling.
- Vaskerommet har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Gulvet i vaskerommet fremstår som flatt.
- Vaskerommet har sluk av plast og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Vaskerommet er utstyrt med skyllekum nedsenket i benkeplate, med enhåndsbetjening av vann og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er montert bak induksjonstopp.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i plast, rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i fordelerskapet.
Alle avløpsrør i boligen er byttet til plast i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe plassert i gang 1. etasje.
Varmtvannstank på 200 liter plassert på vaskeromsgulvet.
230V anlegg oppgradert i sin helhet innvendig og innvendige sikringer i sikringsskap. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Området er kjent for å ha byggegrunn bestående av jord og leirholdige løsmasser.
Fuktsikring og drenering har en ukjent alder.
Grunnmur er av betong eller sparsteinsmur, med pusset innside og utside.

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

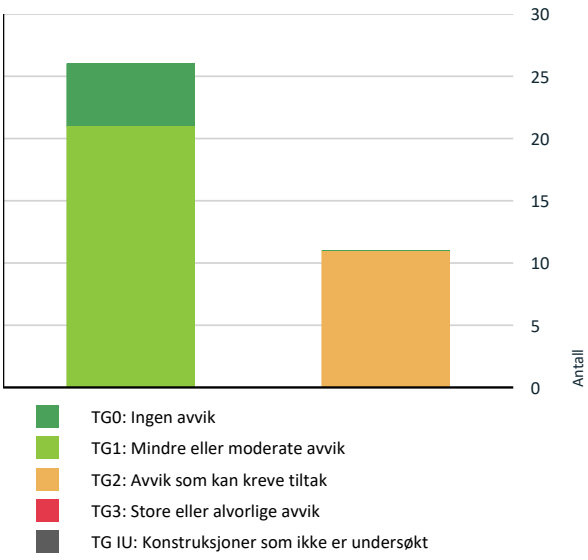
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest er fremlagt 27.02.1968. Fremlagte originale tegninger fra kommunens arkiv 30.12.1965.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Vurderer bygningskyndige med at enkelte av nevnte bygningsdelene bør bemerkninger for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, HMS relaterte avvik eller endring i borettslagets økonomi, vil dette bli gjort.
Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten.
Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Overskyet, oppholdsvær, utryktb for regn. Ca 7 til 15 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.

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

Stedvis er det observert noe sprekkdannelser i kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Himling og kaldtloft er begrenset isolert , og det registreres åpne felter hvor isolasjonen er løftet bort på grunn av installering av downlights.

Fuktskjolder i taksperrer er et tegn på at det har vært, eller forekommer fukt rundt pipe og andre gjennomføringer. Alder og når dette er oppstått er ukjent, ved fuktmåling på steder hvor det er merker etter fukt ble det på befaringsdagen ikke registrert aktive symptomer.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Betongtrappen har mindre sprekker samt avskaling og slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene satt til tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av TV-stue registreres et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av entré/gang registreres et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet, og ca. 9 mm. over 2 meter.

Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløp. I henhold til gjeldende byggeforskrifter skal trapper ha en fri høyde på minimum 2,0 meter.

Målt frihøyde i denne trappen er 1,63 meter, noe som er under kravet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert gjenstående avløpsrør av støpejern fra gulv og ca. 1 meter opp. Andelen støpejern utgjør omtrent 7 %, og tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av denne andelen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderommet er under 4 m² (3,2 m²), og hele rommet regnes derfor som våtsone.

Døren er plassert i våtsone etter dagens krav. Våtsone strekker seg 1 meter fra dusjen og ut på hver side av denne.

Bruk av bevegelige dusjdører reduserer risikoen for at direkte vann kommer i kontakt med materialer som kan suge opp fuktighet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Gulvet fremstår som flatt, lekkasjevann vil først renne til sluk når det har dannet seg et vannspeil på gulvet. Kravet til fall etter gjeldende regler er 1:100 på hele gulvet, jf. byggeforskrift §13-15.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, med utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Veggene er isolert etter byggetidens krav, med 100 mm. isolasjon.

Utvendig vedlikehold av yttervegger og øvrige fasadeinstallasjoner, ligger under borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Stedvis er det observert noe sprekkdannelser i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan fukt som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke ut, noe som gir økt risiko for råtesopp og muggvekst.

Sprekkdannelser i kledningen bør holdes under observasjon, da dette kan føre til ytterligere fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Forholdene bør følges opp jevnlig, og nødvendige tiltak må iverksettes dersom tilstanden brått endres, for å unngå skader på bygningen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført med plassbygde taksperrer med undertak av bordkledning.
Taket er tekket med betongstein, ukjent alder. Taket er kun besiktiget fra bakken, da drift og vedlikehold ligger under borettslagets ansvarsområde.
Normal brukstid for taktekking med betongstein er 30–60 år.

Nedløp og renner av pulverlakkert stål, sort farge, ukjent alder.
Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål er 25–35 år.
Drift og vedlikehold av taktekking, beslag, renner, nedløp og takkonstruksjon ivaretas av borettslaget, og faller utenfor boligeiers ansvar.

Kaldtloft med adkomst via luke uten nedfellbar stige i tak på TV-stuer. Det registreres diffusjonssperre mellom varm og kald side, av innvendig himling. Kaldtloftet er isolert med mineralull, mellom 50–100 mm. Det blir registrert ventilering ved takfot (takfot er overgang mellom tak og yttervegg). Undertak av bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Himling og kaldtloft er begrenset isolert , og det registreres åpne felter hvor isolasjonen er løftet bort på grunn av installering av downlights.

Fuktskjolder i taksperrer er et tegn på at det har vært, eller forekommer fukt rundt pipe og andre gjennomføringer. Alder og når dette er oppstått er ukjent, ved fuktmåling på steder hvor det er merker etter fukt ble det på befaringsdagen ikke registrert aktive symptomer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etterisoleres der isolasjonen er mangelfull eller fjernet, spesielt rundt downlights, for å redusere varmetap og risiko for kondens- og fuktskader.

Fuktskjolder rundt pipe og gjennomføringer bør undersøkes nærmere, for å avdekke eventuell pågående lekkasje eller skade. Videre tiltak bør vurderes for å hindre fremtidig fuktinntrengning, da fukt kan føre til råte, sopp og redusert levetid på takkonstruksjonen.





Målt verdi i taksperre 10,1 % ved pipe.





Fuktmerker på taksperre ved pipe.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har karmer av tre som er beskyttet med blikkbeslag på utsiden. Dette bidrar til å forlenge levetiden på vinduer som er plassert på værutsatte

steder. Vinduene ble skiftet i 2024 og har 3-lags glass og toppsving.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 0 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med stripe av glass og elektronisk kodelås.
Malt terrassedør av tre i 1. og 2. etasje mot sørvest, ca. 65 % 3-lags glass i 1. etasje, og ca. 80 % 3-lags glass på terrassedør i 2. etasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 2. etasje er med bjelkelag av imp. tre Drager i front med søyler ned til søylepunkter i grunn Terrassebord gulv av tre og rekkverk av tre med stående rekkverks bord, høyde 0,90 meter. Tettesjikt av tiltaksspalter med skjult takrenne mot forkant bjelke, nedløpsrør til grunn. "Veranda 2. etasje skiftet topprekke og terrassebord i 2025 Lunde Bygg AS" (kilde egenerklæring).

Terrasse i 1. etasje er fundamentert ned på såleblokker, bjelkelag av imp. bjelkelag av konstruksjonsvirke, det er ikke krav til rekkverk. "Terrasse revet og bygget opp på nytt og utvidet i 2024 av B&S Bygg AS" (kilde egenerklæring).

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong fra byggeår, rekkverk kun på en side. noe avskaling og slitt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Betongtrappen har mindre sprekker samt avskaling og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekker/ avskaling, og utbedre skader dersom de forverres.
Dersom tiltak ikke gjennomføres ved forverring, kan dette føre til ytterligere nedbrytning av betongen og redusert sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje:
Gulv med laminat, vegger med malte plater, himling med malte plater og innfelte downlights. Utgang til stor terrasse. Vegg i stue er åpnet og det er lagt inn forsterkninger under og over hanebjelken til kaldtloft. Utført av Seltor.

1. etasje:
Gulv med laminat, fliser på gulv på bad og vaskerom. Vegger er av malte plater, fliser på bad og vaskerom som har elektrisk gulvvarme. Garderobeskap i entré. Himlinger med malte plater.

Kjeller:
Kjelleren er oppgradert i løpet av de siste 2 årene.
Alle gulv har fliser og gulvvarme, unntatt bodrom som har betong overflatebehandlet med membran. Vegger med malte plater, vegger i bod er pusset og overflatebehandlet betong. Himling på oppholdsrom er av malte plater med innfelte downlights. Bod har panel, enkelte steder er himlingen åpen for tilgang og rehabilitering av avløpsrør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen er oppført med trebjelkelag, og det må forventes noen skjevheter på grunn av byggets plassering og alder.

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

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene satt til tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av TV-stue registreres et høydeavvik på ca. 20 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av entré/gang registreres et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet, og ca. 9 mm. over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger i grunn, generelle grunnforhold og tørk etter oppføring.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe er rehabilitert med stålrør i 2023. Vedovn med glass, stue i 2. etasje er ny fra 2023. Sotluke i kjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Offentlig informasjon





Rehabilitert røykrør med stål i mursteinspipe fra byggeår.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller har flis med elektrisk gulvvarme på åpent kjellerrom m/trapp, bod rom er med betong gulv. Malte plater på vegg og synlig grunnmur av pusset betong på bod.
'Hulltaking er foretatt på åpent kjellerrom m/trapp. Innvendige gulv og vegger er oppgradert seneste år.
Alle innforede vegger er oppgradert. Vegger og gulv i kjellerbod er i følge eier påført "Slemming på vegger og gulv mot mark, samt Hey'di K11 Extra x3 lag" utført av - Komplett håndtverkertjenester AS (kilde: egenerklæring).

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor. På trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 6,0%, som indikerer at forholdene var tørre på befaringsdagen.

Innforede vegger i Rom under terreng beregnes som en risikokonstruksjon, og anbefales derfor å holdes under jevnlig kontroll og iverksette tiltak, dersom symptomer på fukt kommer frem. Sørg for aktivt ventilering av rom under terreng etter bruk og årstid, samt jevn innvendig temperatur.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Åpen bunnsvill på bod, ikke registrert avvik



Utforede vegg mot terreng 6.0%, forholdene på prøvested var tørre.

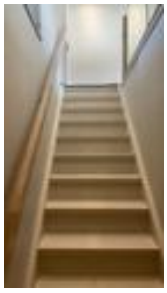
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lukket trapp med malte vanger og trinn, oppgradert med nye håndløpere og glassrekkverk i 2. etasje. Overflater og rekkverk ble oppgradert i 2023.

- Glassrekkverk: Glassmester Ekra Voie AS (2023)
- Håndløper i eik (håndlaget): Fjordgløtt Snekkerverksted AS (2023)
- Trapp strammet opp: Komplett Håndverkstjenester AS (2025)
- Eik endestolpe (håndlaget): Glassmester Ekra Voie AS (2025)
- Sparklet og malt: Komplett Håndverkstjenester AS (2026)

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





TG 2 Innvendige trapper - Kjeller

Beskrivelse

Trappen til kjeller fra byggeåret er revet, og det er bygget opp en ny trapp, men vangene er gjenbrukt. Trappefornyer fra Lundbergs.

- Trend Laminat Grå Enkeltrinn – Komplett Håndverkstjenester AS (2025)
- Håndløper i eik (håndlaget) – Glassmester Ekra Voje (2025)
- Malt – Komplett Håndverkstjenester AS (2025)

(Kilde: eier)

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløp. I henhold til gjeldende byggeforskrifter skal trapper ha en fri høyde på minimum 2,0 meter.

Målt frihøyde i denne trappen er 1,63 meter, noe som er under kravet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anses ikke som økonomisk eller praktisk gjennomførbart å utbedre lav takhøyde i trappen. Den reduserte frihøyde vil imidlertid kunne påvirke komfort og bruk, samt medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel og utfordringer ved for eksempel flytting av større gjenstander.



Trapp til kjeller har lav frihøyde og mangler håndløper på en side.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører fra 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er lagt frem (bilder og produktbeskrivelse), og er tilgengelig i boligmappa.no
- Veggene er kledd med flis 60x60 cm, og himlingen består av malte plater med innfelte downlights.
- Baderomsgulvet er belagt med fliser i formatet 60x60 cm, samt mosaikkfliser i nedsenket dusjnisje. Det er elektrisk gulvvarme.
- Badet har sluk av plast, smøremembran med dokumentert utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige glassdører, innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilførsel av luft.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser 60x60 cm, og himlingen består av malte plater med innfelte downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Baderommet er under 4 m² (3,2 m²), og hele rommet regnes derfor som våtsone.

Døren er plassert i våtsone etter dagens krav. Våtsone strekker seg 1 meter fra dusjen og ut på hver side av denne.

Bruk av bevegelige dusjdører reduserer risikoen for at direkte vann kommer i kontakt med materialer som kan suge opp fuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bruk av bevegelige dusjdører reduserer risikoen for at direkte vann kommer i kontakt med dørens materialer, men det anbefales å etablere fysisk beskyttelse eller bytte til fuktbestandige materialer, for å unngå fuktskader og redusert levetid på døren.

Manglende tiltak kan føre til oppsuging av fuktighet i døren, som igjen kan gi skader på materialet i form av råte eller soppdannelse.



Litex plate på vegger

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderomsgulvet er belagt med fliser i formatet 60x60 cm, samt mosaikkfliser i nedsenket dusjnisje. Det er elektrisk gulvvarme.

Det er målt ca. 34 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist. Høyden på membran under dør er ca. 25 mm.

Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

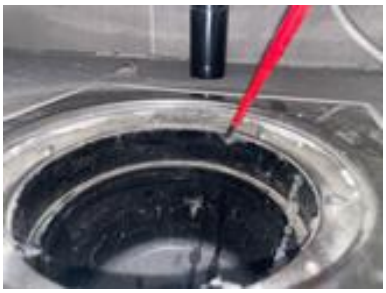
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk av plast, smøremembran med dokumentert utførelse (bilder)

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport







Mansjett er benyttet rundt rørgjennomføringer i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige glassdører, innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen. Det er spalte under døren, som sikrer god tilførsel av luft og bidrar til en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra gang til dusjnisje. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er oppført etter teknisk forskrift 2017, Dokumentasjon er lagt frem (bilder og produktbeskrivelse) og er tilgengelig i boligmappa.no
- Vaskerommet har malte plater på vegg og malte pater i himling.
- Vaskerommet har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Gulvet i vaskerommet fremstår som flatt.
- Vaskerommet har sluk av plast og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Vaskerommet er utstyrt med skyllekum nedsenket i benkeplate, med enhåndsbetjening av vann og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på vegg og malte plater i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Gulvet i vaskerommet fremstår som flatt. Sokkel-flis opp på vegg er 95 mm. og dørterskelhøyden, er fra 25 mm. til 45 mm. Lekkasjevann vil renne til sluk ved oppnådd vannspeil. Vaskerommet har tre dører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet fremstår som flatt, lekkasjevann vil først renne til sluk når det har dannet seg et vannspeil på gulvet. Kravet til fall etter gjeldende regler er 1:100 på hele gulvet, jf. byggeforskrift §13-15.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre effektiv avrenning av vann.

Manglende eller redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for vannskader, redusert sklisikkerhet og at vann kan renne ut av rommet. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjonalitet på vaskerommet.





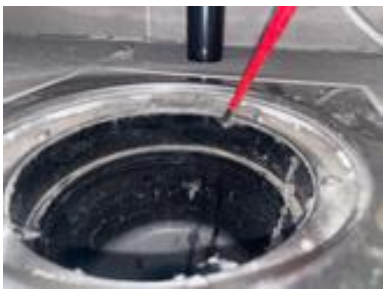
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Vaskerommet har sluk av plast og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med skyllekum nedsenket i benkeplate, med enhåndsbetjening av vann og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen. Det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft og bidrar til en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt etter fukt i bunnsvill i åpent hull under sikringsskap. Målt verdi er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri fra 2026. Alle benkeskap (utenom hjørneskap) skiftet ut med skuffer, samt nye fronter i 2025.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er montert bak induksjonstopp. 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: 2022 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast, rør-i-rør-system. Stoppekran er plassert i fordelerskapet, funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fordelerskap for rør i rør på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alle avløpsrør i boligen er byttet til plast i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert gjenstående avløpsrør av støpejern fra gulv og ca. 1 meter opp. Andelen støpejern utgjør omtrent 7 %, og tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av denne andelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Risikoen ved å beholde eldre støpejernsrør er økt fare for lekkasjer, tette rør og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskiftning av støpejernsrørene ved fremtidig oppgradering, eller ved planer for oppgradering fra borettslag.



Rest støpejern



Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe plassert i gang 1. etasje fra TOSHIBA.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Tilstandsrapport

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer, før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter plassert på vaskeromsgulvet, med sluk i rommet. Varmtvannsberederen er fast tilkoblet elektrisk anlegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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

230V anlegg oppgradert i sin helhet innvendig og innvendige sikringer i sikringsskap. Automatsikringer.
Målernummer: 00434417
Det bemerkes at veggen under sikringsskapet er lukket, eier informerer om at borettslaget er i gang med å legge inn ny hovedkabel frem til sikringsskapet. Arbeidet er påbegynt og forventes utført innen kort tid. Borettslaget har informasjon om forholdene.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Dokumentasjon og samsvarserklæringer er lagt inn i boligmappa.no

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Området er kjent for å ha byggegrunn bestående av jord og leirholdige løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering har en ukjent alder. Dersom det merkes endringer innvendig vil det være naturlig å se på fuktsikringen og dreneringen i første omgang.
Drift og større vedlikehold av utvendig drenering og fuktsikring, ligger under borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Dersom dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, kan det føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong eller sparsteinsmur, med pusset innside og utside.
Grunnmur er begrenset kontrollert. Grunnmurer og vedlikehold av disses ligger under borettslagets ansvarsområde.

Større utvendig drift og vedlikehold av grunnmuren, ligger også under borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør følges med på utviklingen av rissene, og eventuelle endringer bør vurderes av fagkyndig.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økte setningsskader eller ytterligere svekkelse av grunnmuren, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



Horisontalt riss i gavlveggen



Vertikalt riss i gavlveggen

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres flatt terreng rundt bopelen. Det registreres fall fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser når utvendige bunnledninger til offentlig nett er byttet fra boligen. Ledningene er nedgravd og utgjør derfor skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet brukstid for tilsvarende installasjoner.
Utvendig vann og avløp utenfor bopel ligger normalt under borettslagets ansvarsområde.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og eventuelle skader på utvendige vann- og avløpsledninger kan medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Grunnvanns pumpe for balansering av grunnvannsnivå, installert av borettslaget og er i egen kasse i kjeller på soverom.
installasjon, service og vedlikehold ligger under borettslagets ansvarsområde.

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:
For lave eller manglende rekkverk på balkong, terrasse og trapper, samt manglende håndløper på innvendig trapp, medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Dette innebærer at bygningen ikke oppfyller dagens krav til brukssikkerhet og universell utforming.

Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre gir usikkerhet om radonnivået i bygget, noe som kan medføre helserisiko for beboerne dersom nivåene er forhøyet.

Tiltak:
Det bør monteres rekkverk og håndløpere i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for ulykker.
Radonmålinger bør gjennomføres for å avklare om det er behov for tiltak mot radon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	45			45	31
2. Etasje	47			47	15
Kjeller	42			42	
SUM	**134**				**46**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, bad, vaskerom, soverom, kontor, gang m/trapp		
2. Etasje	Stue, kjøkken, tv-stue		
Kjeller	Åpent kjellerrom m/trapp, soverom, gang/ omkledningsrom, bod		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt 27.02.1968. Fremlagte originale tegninger fra kommunens arkiv 30.12.1965.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad og vaskerom er oppgradert/rehabilitert av tidligere eier i 2022.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Inndeling og bruk av rom i kjeller er ikke i samsvar med opprinnelige tegninger. Dagens bruk krever bruksendring.

Det er åpnet mellom stue og opprinnelig soverom i 2. etasje ved å fjerne deler av en bærevegg. Det er imidlertid lagt inn en drager på kaldloftet for å fordele taklast, og arbeidet er utført av et profesjonelt foretak.
Tiltaket omfattes av søknadsplikt etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20 1 bokstav b, som gjelder vesentlige endringer av tiltak, herunder endringer i bærende konstruksjoner. Dette er også presisert i byggesaksforskriften (SAK10) § 2 1 bokstav b, hvor endring av bærende konstruksjoner er angitt som søknadspliktig arbeid med krav om ansvarlige foretak.
Det foreligger ingen søknad til kommunen for tiltak som berører bærende konstruksjon.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Anders Mauricio Fykerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	826		0	5614.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skarphedinsveg 13E

Hjemmelshaver
Lund Ii Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H101/LUND II BORETTSLAG	954786331	H101		Fykerud Anders Mauricio, Larsen Emilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
936	100	*30.04.2026*	17 000	*30.04.2026*	55 094	*30.04.2026*	126 134	*30.04.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		271 019
Omløpsmidler:		748 403	Samlet innskuddskapital:		294 160
Kortsiktig gjeld (-)	-	137 053	Langsiktig gjeld (+):	+	1 892 022
Disponible midler:		611 350	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		2 186 182

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skarphedinsveg 13E har en fin og sentral beliggenhet på Vallemyrene i Porsgrunn, i et veletablert og barnevennlig boligområde. Kort avstand med gangavstand til både barnehage og skoler, samt dagligvareforretninger. Boligen har kort avstand til ungdomsskole, videregående og Universitetet i Sørøst-Norge på Kjølnes. På Kjølnes er det også opparbeidet flott idrettspark med både kunstgressbaner og gressbaner for fotball, friidrettsbane og skatepark utendørs og håndballbane, svømmehall og tennisbaner innendørs.
Gangavstand er det også til Porsgrunn sentrum, med det man måtte trenge av diverse servicefunksjoner. I sentrum finnes det også gode buss- og togforbindelser fra kollektiv transportsentral ved Kammerherreløkka. Gode bussforbindelser finnes også langs Fv. 32, med hyppige avganger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk i for eksempel vedtekter. Tomten er pent opparbeidet med felles grøntareal bestående av plen og diverse prydbusker. Gruset gårdsplass i tilknytning til inngangspartiene. Opparbeidet lekeplass med huskestativ og sandkasse. Felles biloppstillingsplasser på gruset parkeringsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0003215400			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.05.2026		Gjennomgått		Nei

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KR8236

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Emilie Larsen	9578-5999-4-3728612	2026-05-11 22:16:25
Anders Mauricio Fykerud	9578-5999-4-1679270	2026-05-11 22:17:14

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
11. mai 2026

Oppdragsnummer
31-0064/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skarphedinsveg 13E, 3917 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Anders Mauricio Fykerud, Emilie Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0003215400
Forsikret i: IF Skadeforsikring

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: Tidligere eier har i sin egenerklæring skrevet: "Både vaskerom og bad er nytt i 2021. Alt av vann og avløp og elektrisk er gjort av fagfolk. Resten er gjort på egeninnsats/ dugnad. Godt dokumentert i boligmappa" April 2026 ble det byttet kran vaskerom og kjøkken - Porsgrunn Rørleggerforretning AS Mai 2026 Silikonfug byttet bad og vaskerom, Komplett håndtverkertjenester AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har i sin egenerklæring skrevet: "Dette ble fornyet da disse rommene ble fornyet. Dokumentert i Boligmappa"

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger dokumentasjon på arbeidet i boligmappa

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse revet og bygget opp på nytt og utvidet i 2024 av B&S Bygg AS. Veranda 2 etasje skiftet topprekke og terrasebord i 2025 Lunde Bygg AS Full piperehablitering, brannplater og montering av ovn i 2023 Norsk Piperehablitering AS

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brønnpumpe satt inn av borettslaget før vår eiertid. I forbindelse med renovering av kjeller - Innvendig påført Hey'di K11 extra - Komplett håndtverkertjenester AS

---

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: Tidligere Eier fornyet 1. og 2. etasje Claussen Elektro Telerør Elektro AS og Elektroservice Skien AS 2023-2025 - Alt arbeid kjeller ink varmekabler. - Pergola + strøm ut - Elbil-lader - Flere punkter 1. og 2. etasje - Pop-up kjøkken - Overspenningsvern, samt flere kurser - Jording - Spotter stue

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telerør Elektro AS, satt inn Easee lader.

---

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: Borettslaget har gjennomført tiltak for separering av overvann Rør og avløp ble fornyet i 2021 Rørgutta AS 2x Forstfrie utekraner av Telerør AS

---

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

Nei

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny trapp til kjeller av Komplett håndtverkertjenester AS Glassrekkverk 2. etasje Glassmester Ekra Voie AS 2023 Håndløper til trapp Glassmester Ekra Voie AS 2023 Håndløpere trapper kjeller og stolpe glassrekkverk 2. etasje 2025 (Glassmester Ekra Voie AS) Stue: Vegg mellom soverom og stue fjernet. Bjekelaget ble forserket pga bæring. (Seltor) TV-vegg ble lektet ut og ytterligere isolert med 10cm + gips (Seltor) Gulv og undergulv ble dels tatt opp for å fjærne skjevheter samt at gulvet sviktet enkelte steder. Ny laminat og lister. (Seltor) Nye vinduer og dører (i regi av BRL) 2 av 3 vinduer i kjeller skiftet ut i forbindelse med rehablitering. Etablert lysgrav. Belegingstein ved inngangsparti (Komplett håndtverkertjenester AS) Plissegardiner til vindu (Stue + sov 1) (spesialtilpasset til glass) (Fargeriket Porsgrunn) Gang 1. etg: Nytt plasstilpasset garderobeskap med sittebenk fra Kvik Montert av Kvik Sov 1: Ny vegg mellom sov 1 og 2 for å skille av rommene. (Seltor) Sov 2: Fjernet skap og etablert ny inngang til rom. (Seltor) Kjeller. Tiltak for fuktsikering. Slemming av vegger og gulv Hey'di K11 Extra Innsetting av vinduer 2 stk. Flyt av gulv og legging av fliser Komplett håndtverkertjenester AS Fiber i regi av borettslaget Telenor 2024

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe dårlig fuging på bad og vaskerom, utbedret av Komplett håndtverkertjenester AS mai 2026

---

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)

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller før renovering av kjeller.

---

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

Ja

Beskriv: Antydning til fukt rundt pipe, sendt sak til styret. Følges opp av GBBL.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ligger en sak inne hos GBBL, ta kontakt med megler.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget skal oppgradere inntakskablene for strøm for hele borettslaget vår/sommer 2026

---

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: 31-0064/25

enova

Energiattest



Adresse **Skarphedinsveg 13E, 3917 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299167**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164094391**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **826**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **240,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 572 kWh**

Boligopplysninger:

Lund II Borettslag
Skarphedinsveg 13 E
3917 PORSGRUNN

Vår ref.: 35/936
Type: Borettslag
Eiere: Anders Mauricio Fykerud, Emilie Larsen

Organisasjonsnr: 954 786 331 **Andelsnr:** 936

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 400**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader		4 877
	Renter lån 1		39
	Avdrag lån 1		484
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 26)	0

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	124 450	Gjeld siste årsoppg.:	126 134
Klient ajourf. lån:	1 866 756,44	Klient gj. s. årsoppg.:	1 892 021

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368673017, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 30.04.2026: 1 866 756
Andel av saldo: 124 450
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Harald Johansen
Adresse: Kollskjeggvegen 12 D
Postnr/-sted: 3917 PORSGRUNN
Telefon: Mob.: 90530016
E-post: lund2@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	126 134	Andre inntekter:	1 266
Annen formue:	55 094	Utgifter:	7 281		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 000
Andelsnr:	936	Partialobligasjonsnr:	00936

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1967		
Gårds/bruksnr:	46/826		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5621

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003215400

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.02.1968	Første innflytting:	27.11.1967

Boligopplysninger:

Lund II Borettslag
Skarphedinsveg 13 E
3917 PORSGRUNN

Vår ref.: 35/936
Type: Borettslag
Eiere: Anders Mauricio Fykerud, Emilie Larsen

Organisasjonsnr: 954 786 331

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles parkeringsplasser ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	002-4 rom	P-rom	83
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Kabel TV er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 46/826
Adresse: Skarphedinsveg 13E
Utskriftsdato: 29.04.2026
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

Kommunedelplan

Eiendom: 46/826
Adresse: Skarphedinsveg 13E
Utskriftsdato: 29.04.2026
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.

Porsgrunn kommune
Postadresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn
Telefon: 35 54 70 00
E-post: Innbyggertorg@porsgrunn.kommune.no

Dato: 30.04.2026
Saksbehandler: NG

MEGLEROPPLYSNINGER

Pågående planer - vernestatus

Gnr:	**46**	Bnr:	**826**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skarphedinsveg 13E, 3917 PORSGRUNN**						

Pågående planarbeid: NEI

Vernestatus: NEI

Sefrakregistrert: NEI
(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering

Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 46/826
Adresse: Skarphedinsveg 13E
Utskriftsdato: 29.04.2026
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



Utskriftsdato: 29.04.2026

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.**	46	**Bruksnr.**	826	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarphedinsveg 13E, 3917 PORSGRUNN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 615 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 5 615 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** 1kmSoneRundtSentrum **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 615 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

ambita

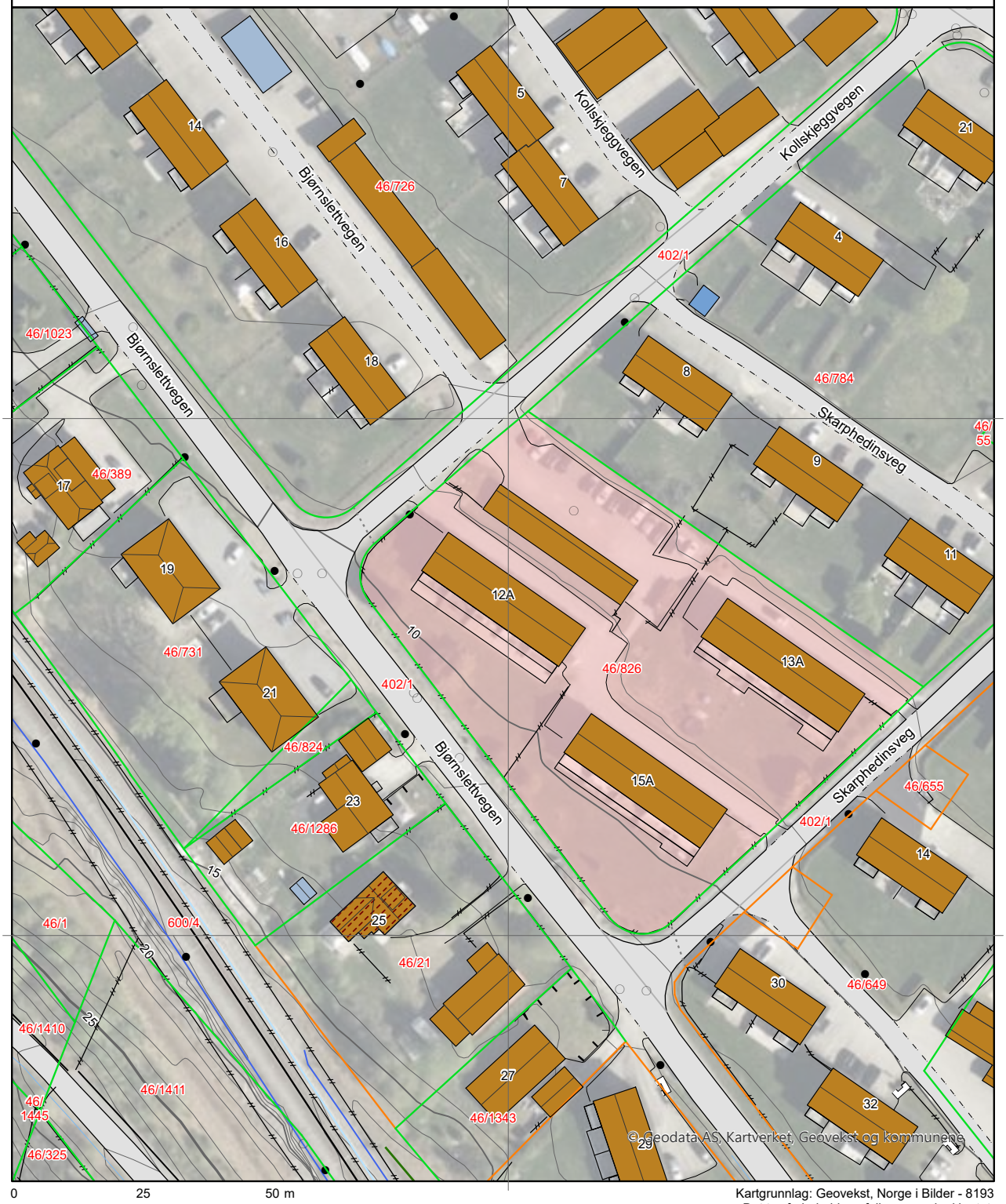
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/46/826/0/0

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

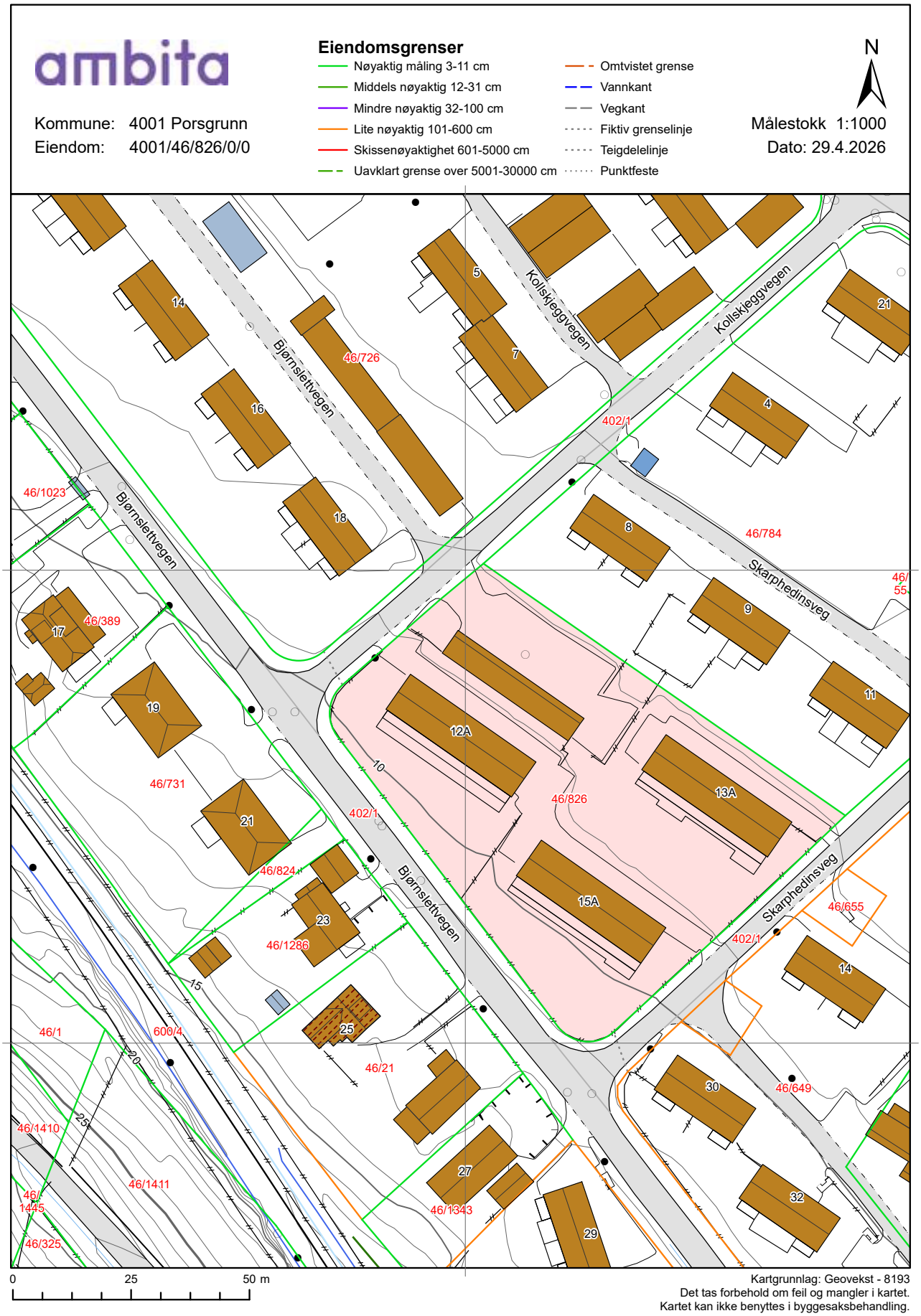
N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/46/826/0/0
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: 29.4.2026
Bjørnslettvegen
Kollskjeggvegen
Skarphedinsveg
46/726
46/784
46/1023
46/389
46/731
46/824
46/1286
46/826
46/655
46/649
46/21
46/1410
46/1411
46/1445
46/325
46/1343
402/1
600/4
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Skarphedinsveg 13E

Skoler

Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	5 min 2.8 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	6 min 2.8 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	12 min 1.1 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 0.8 km

Sport

Myrene skole	6 min
Uræddhallen flerbrukshall	11 min
SKY Fitness Porsgrunn	9 min
SATS Express Porsgrunn	17 min

Offentlig transport

Tollskogvegen Linje M2, M2N, 459	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

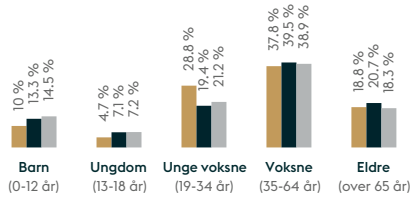
Barnehager

Vallermyrene barnehage (1-5 år... 57 barn	7 min 0.6 km
Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	22 min 1.9 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 2.5 km

Dagligvare

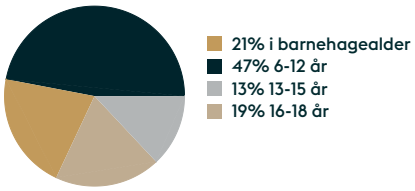
Rema 1000 Vallermyrene	5 min
Kiwi Beha	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myrene Midtre	321	197
Kommune: Porsgrunn	36 624	17 715
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



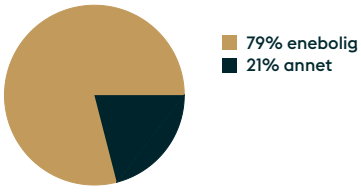
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Vallermyrene	5 min
Kiwi Beha	11 min

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse





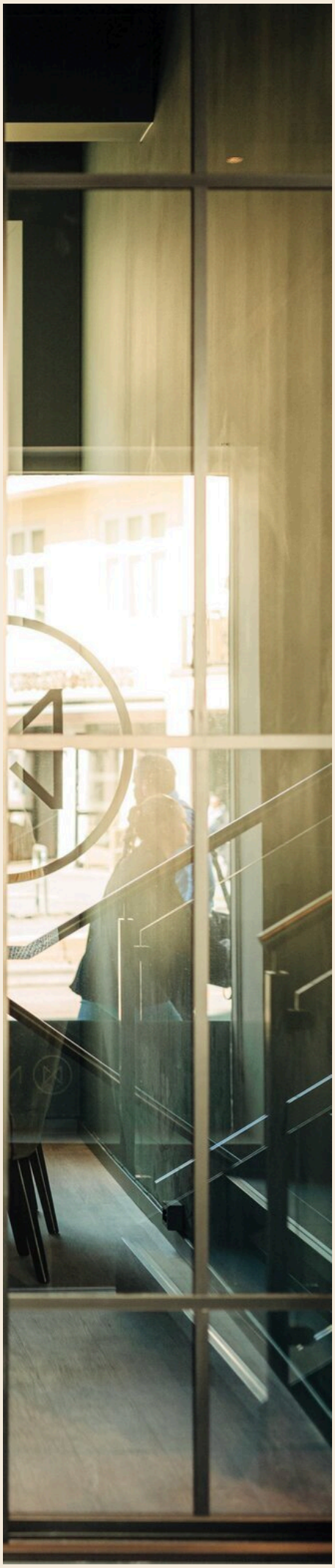
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

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

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



Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
porsgrunn@nordvikbolig.no
35 55 80 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 31-0064/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skarphedinsveg 13E 3917 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 46, bnr 826 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Daniel Høyer Oland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Porsgrunn
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689