NORDVIK

Snekkeråsvegen 16A

4 soverom | 106 kvm | Enebolig



Velkommen til

Snekkeråsvegen 16A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026

Nøkkelinformasjon



Nyere (2020) og særdeles flott kjedet enebolig med carport | Meget romslig veranda med gode sol- og utsiktsforhold

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 459 496,-**
Fellesgjeld	**2 100 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**13 305,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Snekkeråsvegen 16A!

Svært innbydende kjedet enebolig, med fin beliggenhet på Eidanger. Snekkeråsen Terrasse ble oppført i 2020 og boligene her ligger fint til i rolige, barnevennlige og luftige omgivelser på toppen av en kolle.

Kort fortalt:
Boligen ligger usjenert i enden
Lys og luftig stue med god møbleringsfrihet
Delikat og tidløst kjøkken fra Marbodal med integrerte hvitevarer
To flislagte baderom med varmekabler i gulv
Fire soverom
Meget romslig veranda med gode solforhold og flott utsikt
Carport med elbillader
Bod i bakkant av carport
Gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg
Kort vei til kollektivtransport

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

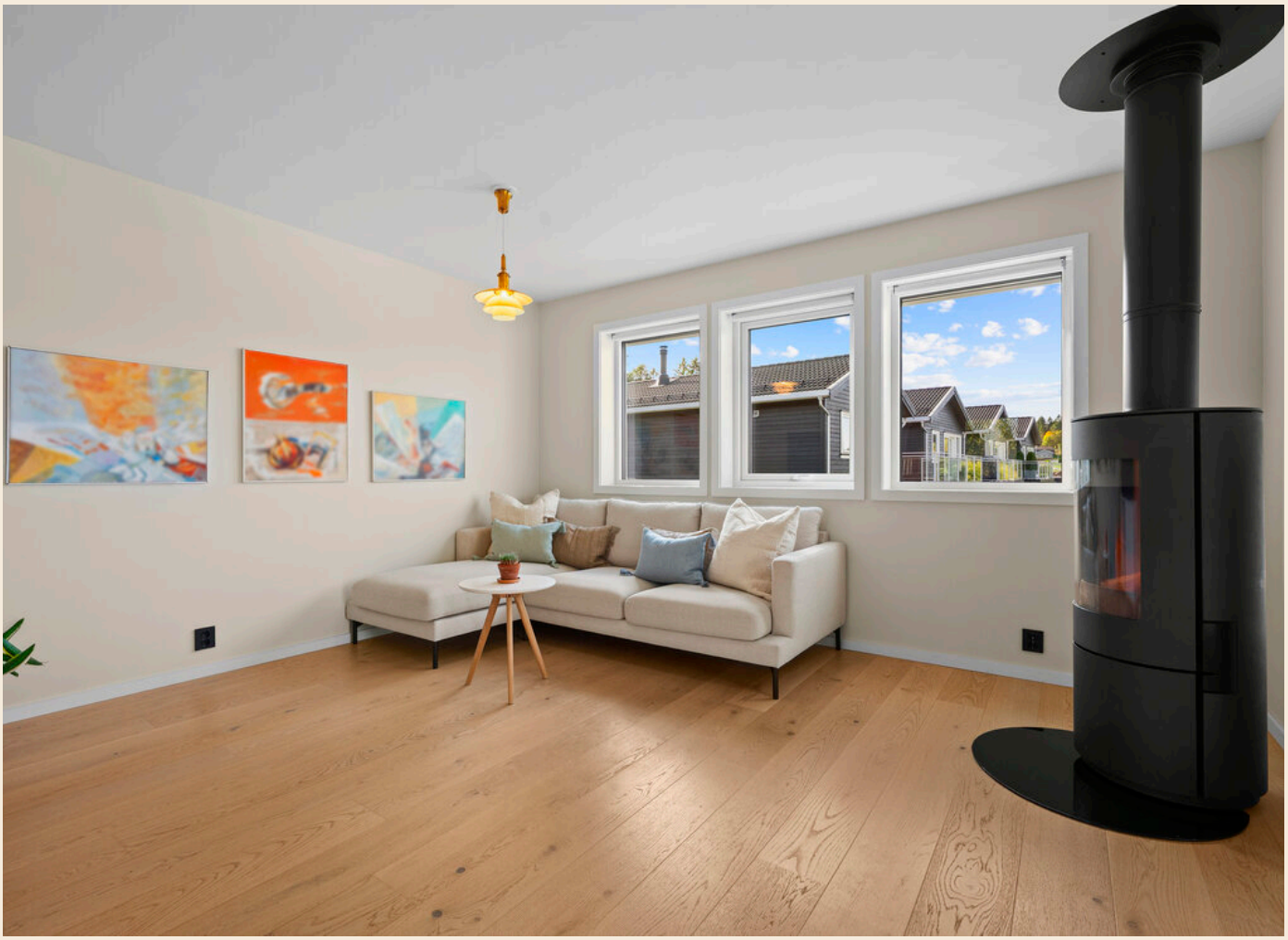


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 60 kvm

















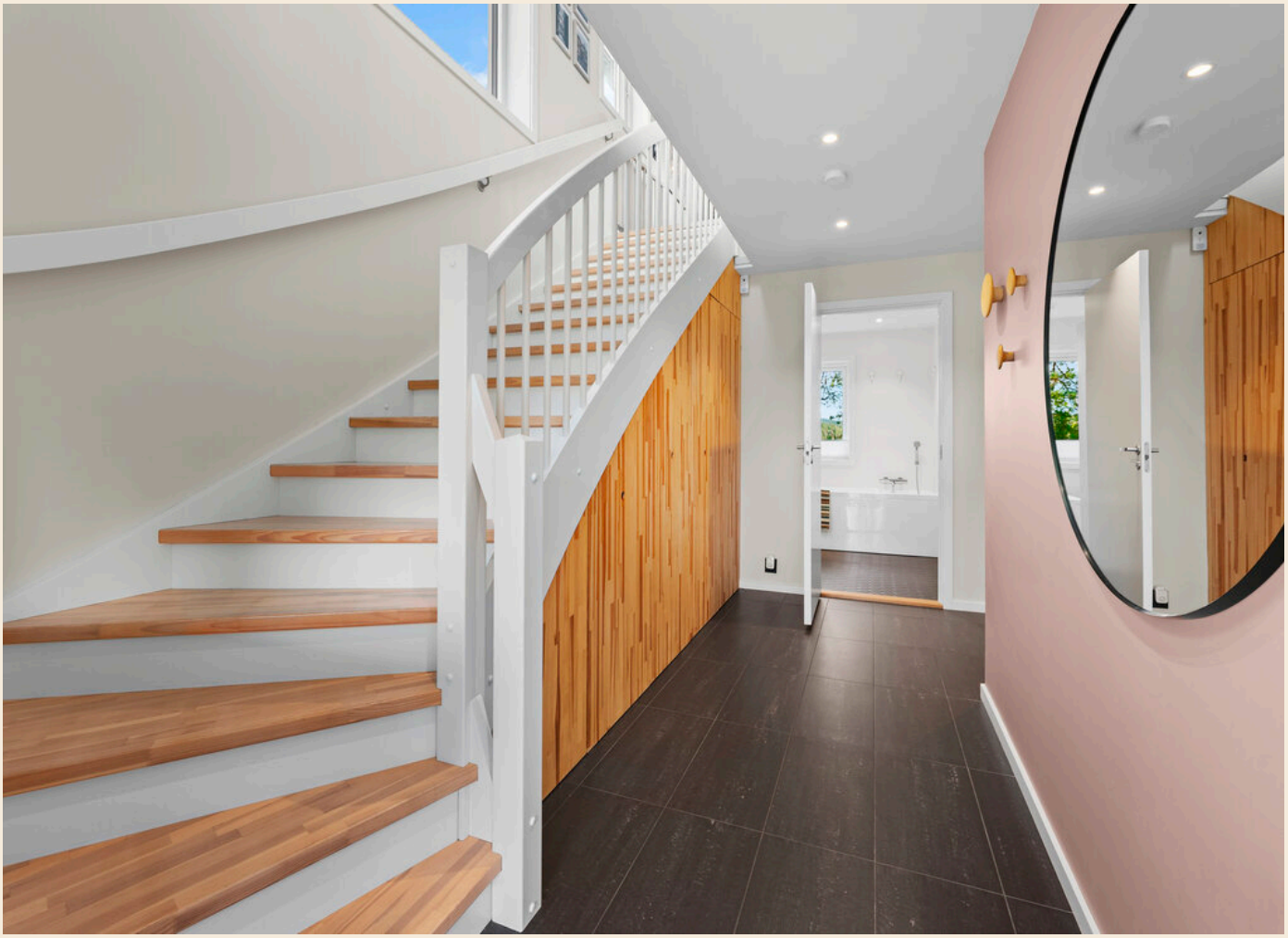
























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0310/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Snekkeråsvegen 16A, 3946 PORSGRUNN
Gnr 51, bnr 180 i Porsgrunn kommune
Andelsnr 7 i Snekkeråsen Terrasse Borettslag, org.nr. 925166294

Selgere
Hume Dudley-Owen
Lamia Begic

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
2 100 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 450 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 459 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 468 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 8 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 40 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Innhold
1. etasje: Entré, bad, vaskerom og tre soverom.
2. etasje: Stue, kjøkken, bad og soverom

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra overbygd inngangsparti, trer du inn i en romslig entré med flislagt gulv. I entré er det god plass til sko og yttertøy. Det er etablert en praktisk garderobeløsning under trapp. Fra entré har du direkte tilgang til de øvrige rommene i etasjen, samt trapp til 2. etasje.

Bad:
Tiltalende helfliset baderom med varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant over skuffeinnredning, vegghengt skap, badekar og vegghengt toalett. Fra badet er det inngang til vaskerom.

Soverom:
Det er tre soverom i 1. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom 2 har også plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 3 er noe mindre og har plass til seng, nattbord og garderobe. Soverom 3 er i dag innredet som kontor.

2. etasje:
Stue:
Lys og luftig stue med gode vindusflater som gir godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til både sofagruppe og tilhørende TV-møblement, samt spisegruppe. Spisegruppen er plassert i tilknytning til åpen løsning mot kjøkken. Det er peisovn i stue som sørger for god oppvarming. Fra stuen er det utgang til veranda vis skyvedør.

Kjøkken:
Delikat og tidløst kjøkken fra Marbodal med hvite, slette fronter med grepskant og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredningen er i vinkel og gir godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap medfølger. Det er montert varmepumpe på kjøkkenet.

Bad:
Innbydende, helfliset baderom med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med overliggende belysning, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett.

Soverom:
Det er ett soverom i denne etasjen. Soverommet er lyst og av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Parkering
Parkering i carport og asfaltert biloppstillingsplass foran boligen.

Det er Easee elbillader i carport.

Modernisering og påkostninger
2024: malt alle innvendige vegger og endret farger fra svart til harmoniske valg - Jotun Lady. Farger kan oppgis på forespørsel.
2024: skreddersydd garderobeløsning utført i furu av Søren Lorentzen trevare AS + hylle og skap på vaskerommet i samme stil og kvalitetsmateriale.
2025: Kjells markiser - installert screens på vinduer kjøkken/ stue 2. etg
2025: lystette gardiner hovedsoverom.
2025: plisségardin bad nede
2025: installert Mitsubishi varmepumpe v/ Brede Mikael Jørgensen, Daikin varmepumper Skien. Installert av deres installatør.
2026: vedlikehold og beising av gulv på balkong og gulv utenfor inngangsparti med Jotun beis.
2026: installert hyller i bod, utført arbeid selv.
2026: malt vegg kjøkken
2026: malt lister, vinduskarmer, trappegelender med Jotun lady i fargen bomull.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
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: Vanninntrengning ved kraftig regn i et hjørne i bod er utbedret av HRL. Beslag er reparert slik at det er tett.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Årlig service av ventilasjonsanlegg.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja. Beskriv: Ved spesielle vindretninger så kan man kjenne noe lukt fra Isola.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak over plater/rupanel. Taket er besiktiget fra takflaten. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler av tre, basert på foreliggende tegninger. Undertaket består av finerplater eller rupanel, vurdert fra takets utside. Takkonstruksjonen er ventilert via luftespalter i gesimskassene langs fasadeveggene. Takkonstruksjonen fremstår som lukket, ingen tilgjengelig adkomst til kaldtloftet. Det er etablert en luke i himlingen på soverom i 2. etasje, men tilkomsten er hindret av intakt dampsperre (diffusjonssperre) og overliggende mineralull isolasjon. Det er foretatt visuell kontroll av innvendige himlinger og utvendig taktekking. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Veggen er luftet etter gjeldende anbefalinger, og det er registrert bruk av musesperre av stål. Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og har 3-lags isolerglass. Ytterdører i treverk med innfelt 2-lags isolerglass. Hev/skyvedør til terrasse i 2. etasje i malt tre, forseglet utvendig med aluminium og 3-lags

isolerglass. Boddør i tre, malt utførelse til utvendig bod. Det er terrasse med tilkomst fra 2. etasje, ca. 40 m², på understøttende konstruksjon som danner tak over carport. Rekkverk av aluminium og glass. Utvendig bod under terrasse med adkomst via dør fra carport.

Antall TG2 er 5 og gjelder vegger og himling bad 1. etasje, gulv bad 1. etasje, vanntett sjikt/membran/sluk bad 1. etasje, gulv vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk vaskerom.

Antall TG3 er 0.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Stekeovn
- Platetopp
- Kjøleskap med integrert fryser
- Oppvaskmaskin
- Tørketrommel

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin (kan forhandles)
- Fryseskap i bod (kan forhandles)

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Designlamper
- Ferm Living trehylle på kjøkken
- «Afrika»-hylle i tre på lekerommet i 2. etg
- Bokhylle på lekerommet
- Malerier/ bilder på veggene
- Speil ved inngangsdøren
- Skojern ved inngangsdøren
- Nøkkelknagg ved inngangsdøren
- Muuto Dots knagger i gangen

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 begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peisovn i stue, varmepumpe på kjøkken.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 255 kWh.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 13 305,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, brøyting/strøing, kabel-TV, serviceavtaler og medlemskontigent.

Fellesutgifter fordeles slik:
Felleskoatnader: 4 196,-
Renter: 9 109,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2040 utgjøre ca. kr 5 027,00 per måned for denne boligen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 249 106,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 996 423,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Altibox er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Snekkeråsen Terrasse Borettslag har en sunn og stabil drift. Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på 83 073 kr, mer enn en dobling fra året før og godt over budsjettert resultat på 15 271 kr. Driftskostnadene endte på 400 871 kr, nesten 60 000 kr under budsjett og lavere enn i 2024. Det viser et styre som har god kontroll på økonomien og holder kostnadene nede.

Budsjettet for 2026 viser også et positivt resultat, og det er lagt opp til uendrede innkrevde felleskostnader til drift. Overskuddet går til borettslagets egenkapital, noe som gir et trygt grunnlag for videre drift og vedlikehold.

Regnskapet viser disponible midler på kr 314.909,- for 2025.

Viktige saker styret har behandlet:
- Avtale med Altibox
- Ventilasjonsanlegg
- Rentenedsettelser
- Brannvern

Forretningsfører
GBBL Grenland Boligbyggelag

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. 8 406,-. Kontakt megler for mer informasjon
Frist: 21.10.2026

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 100 000,-pr. 02.10.2026
Rentekostnader: Kr 9 109,-

Lånenummer: 28008525902, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.10.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 136
Saldo per 02.10.2026: 17 550 000
Andel av saldo: 2 100 000
Første termin: 30.12.2020Neste avdrag: 30.12.2040 (siste termin 30.09.2060)

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond AS. 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 første desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 34 642,- pr. 31.12.2025

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt. Husordensregler er ikke utarbeidet for dette borettslaget, men det anbefales uansett å søke om dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiserer dugnad 2 ganger i året. Det er satt opp en plan for gressklipping av fellesarealer, hver bolig har sin uke, denne forandres hvert år.

Dyrehold
Husdyrhold kan tillates etter skriftlig godkjennelse fra styret. Skjema for søknad om dyrehold følger vedlagt.

Borettslagets forsikring
Frende Forsikring
Polisenr. 1101523

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 947 kvm (Eiertomt)
Det medfølger eksklusiv bruksrett til området ved inngangspartiet og plenareal på fremsiden av boligen, samt hageområde på baksiden av boligen. Tomten er forøvrig 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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum, kjør mot E18 på Vallermyrvegen. I rundkjøringen ved Tesla tar du første avkjørsel inn på Ullinvegen, og følg veien. Deretter svinger du til høyre og inn på Snekkeråsvegen. Ta andre vei til venstre, følg veien, og du får boligen på venstre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Eidanger i Porsgrunn. Her er det gåavstand til bla. Tveten barne- og ungdomsskole, Eplehagen barnehage og Vallhall barnehage. Ca. 500 meter fra boligen er det bussforbindelser som kan ta deg inn til Porsgrunn stasjon. Her kan du komme deg til hele Grenland med ulike busser. Det er også kort vei til Telemarksporten, hvor det er bussforbindelser til både Oslo og Kristiansand.

Det er ca. 5 minutters kjøretur til både Rema 1000 Vallermyrene og Stridsklev. Perler som Olavsberget og Mulevarde kan nås med en kort sykkeltur. Det er kort vei til flere turområder, slik som Uræddløypa, Årdalsåsen og Preståsen. Det er kort kjørevei til treningssenter som Sky Fitness og Sats Express, samt fotballbaner som Eidangerbanen og Orrevegen ballplass.

Det er kort vei til E18, og i overkant av 30 minutters kjøretur til Torp lufthavn.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Orrevegen - 0,5 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 3,7 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 34 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
Eplehagen Barnehage 1.1 km
Valhall barnehage 1.4 km
Nystrand barnehage 1.9 km

Skoler:
Tveten barneskole 0.7 km
Tveten ungdomsskole 0.8 km
Porsgrunn videregående skole 2.8 km
Porsgrunn videregående skole 3.4 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for rivning og oppføring av nye boliger datert 24.09.2020.
Det foreligger ferdigattest for miljøstasjon datert 03.12.2021.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Snekkeråsvegen 14", datert 31.05.2018, og er regulert til vei, annen veigrunn - teksnisk anlegg, renovasjonsanlegg, boligbebyggelse - konsentrert småhus og lekeplass.
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Vestfoldbanen parsell 12.2 dobbeltspor - med endring" datert 07.06.2012 og er regulert til vei/rømming KJR6B, byggeforbud rindt vei, bane og flyplass og trasé for jernbane.

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

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

Bestemmelse om gjerde
Tinglyst 22.11.1958 - Dokumentnr: 502242

Bestemmelse om nettstasjon
Tinglyst 31.07.2020 - Dokumentnr: 2815527 -
Rettighetshaver: Lede AS. Org.nr: 979 422 679
Denne bestemmelsen innebærer at Nettselskapet har rett til å etablere nettstasjon, samt foreta fremtidig

fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, graving/sprenging, og adkomstrett over eiendommen. Rettigheten er evigvarende.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 51/65 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører GBBL kr. 4 485,-
TA eiendomskarusell 1 uke (ta.no) kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 990,-

Samlet skal selger betale kr. 133 350,- 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. 3 625,-.

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 13. oktober 2026

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

Megler 2
Sofie Husby, Eiendomsmegler
Tlf. 91249019

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

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

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

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

Snekkeråsvegen 16A

Nabolaget Eidanger/Tveten sør - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tveten skole (1-7 kl.) 246 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	6 min 3 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 3.4 km

Offentlig transport

Orrevegen Linje M2, M2N	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

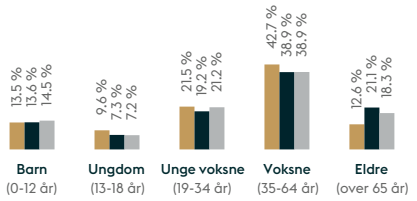
Barnehager

Eidanger barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.1 km
Valhall barnehage (1-5 år) 105 barn	17 min 1.4 km
Nystrand barnehage avd Nystran... 80 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Meny Telemarksporten	18 min
Rema 1000 Stridsklev	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eidanger/Tveten sør	865	380
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Orrevegen ballplass	7 min
Eidangerhallen idrettshall	9 min
SKY Fitness Porsgrunn	7 min
SATS Express Porsgrunn	8 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Snekkeråsvegen 16A , 3946 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 51, bnr. 180
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1252 **Eiendomsverdi ref nr:** CX1767

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

HONESTA TAKST AS

B
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke tilknyttet borettslag, oppført over støpt betongplate mot grunn. Boligen går over to etasjer. I 1. etasje er det soverom, bad og tilstøtende teknisk rom/vaskerom. I 2. etasje er det åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og soverom, samt utgang til en romslig terrasse over carport og utvendig bod.

Boligen har en moderne innvendig standard med slette overflater på vegger og himlinger, hovedsakelig utført med listefrie overganger. Utvendig er det etablert en romslig carport med asfaltert dekke og installert elbillader.

Boligen fremstår som moderne, funksjonell og godt tilrettelagt for familiebruk. Det må påregnes normalt vedlikehold og hensynta registrerte avvik, og vurdere utbedring ved oppgradering når tiden for det er inne, avviket er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Tilstandsgradene er fastsatt med utgangspunkt i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC, samt relevante bestemmelser i byggeforskriftene. Avvik kan være knyttet til forskjeller mellom kravene på oppføringstidspunktet og dagens krav i TEK17, samt forhold som berører personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad og entre'
- Luft til luft varmepumpe installert på kjøkken
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Kjedehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak over plater/rupanel. Taket er besiktiget fra takflaten.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler av tre, basert på foreliggende tegninger. Undertaket består av finerplater eller rupanel, vurdert fra takets utside. Takkonstruksjonen er ventilert via luftespalter i gesimskassene langs fasadeveggene. Takkonstruksjonen fremstår som lukket, ingen tilgjengelig adkomst til kaldtloftet. Det er etablert en luke i himlingen på soverom i 2. etasje, men tilkomsten er hindret av intakt dampsperre (diffusjonssperre) og overliggende mineralull isolasjon. Det er foretatt visuell kontroll av innvendige himlinger og utvendig taktekking.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Veggen er luftet etter gjeldende anbefalinger, og det er registrert bruk av musesperre av stål.
Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og har 3-lags isolerglass.
Ytterdører i treverk med innfelt 2-lags isolerglass. Hev/skyvedør til terrasse i 2. etasje i malt tre, forseglet utvendig med aluminium og 3 -lags isolerglass.
Boddør i tre, malt utførelse til utvendig bod.
Det er terrasse med tilkomst fra 2. etasje, ca. 40 m², på understøttende konstruksjon som danner tak over carport. Rekkverk av aluminium og glass.
Utvendig bod under terrasse med adkomst via dør fra carport.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av enstavs eikeparkett i begge etasjer og flis med elektrisk gulvvarme i entre' og våtrom.
Vegger og himling har malte, glatte flater. Listfri overgang mellom vegg og himling.
Det er isolert stålpipe i 2. etasje og over tak, samt vedovn med glassdør på stue i 2. etasje.
Det er en innvendig, lukket trapp med malte vanger og lakkerte trinn i hvit eik.
Det er malte glatte innerdører. Normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: produktbeskrivelser og ferdigattest.
- Våtrommet har fliser på vegg, 25x40 cm, samt malt innvendig tak med innfelte downlights.
- Gulvet er flislagt (sekskantede fliser) og har elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og membranplater på vegger med tettesjikt på skjøter og skruehull. Sluk av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar, innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: produktbeskrivelser og ferdigattest.
- Våtrommet har vegger med malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.
- Gulvet er flislagt med sekskantede fliser, og det er sokkelflis opp på tilstøtende vegger. Det er elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Veggene består av malte plater med sokkelflis opp på vegg, noe som er vanlig praksis på teknisk rom/vaskerom. Det er sluk av plast.
- Det er opplegg for vaskemaskin.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: produktbeskrivelser og ferdigattest.
- Våtrommet har fliser på vegg (25x40 cm) og malt innvendig tak med innfelte downlights.
- Gulvet er flislagt (sekskantede fliser) og har elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er installert plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, nedsenket dusjnisje med bevegelige dører, samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og

Beskrivelse av eiendommen

dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte plater på vegg, samt malte plater i himling.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøl -/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum i kompositt, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk.
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.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble funksjonstestet med papir, for å registrere effekten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskap på teknisk rom/vaskerom i 1. etasje. Stoppekran i fordelerskap.
Innvendige avløpsrør er utført i PP-plastrør fra byggeåret. Ingen avvik ble registrert.
Boligen har balansert ventilasjonssystem, som gir god luftkvalitet og effektiv ventilering av rommene.
Det er luft til luft varmepumpe plassert på yttervegg på kjøkken/stue.
Det er plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder på gulv i teknisk rom/vaskerom.
230V-anlegget er godt dokumentert, og sikringsskapet er plassert på teknisk rom/vaskerom.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Boligens tomt er opparbeidet med knuste steinmasser som fungerer som drenerende masser.
Grunnmuren er oppført i isolerte elementer, og bygningen er fundamentert med støpt plate mot grunn, isolert og armert etter byggetidens standard.
Relativt flatt, opparbeidet uteareal med synlig fall bort fra grunnmuren.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast fra byggeår. Offentlig avløp via private stikkledninger, samt offentlig vannforsyning i plast fra byggeår, også via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

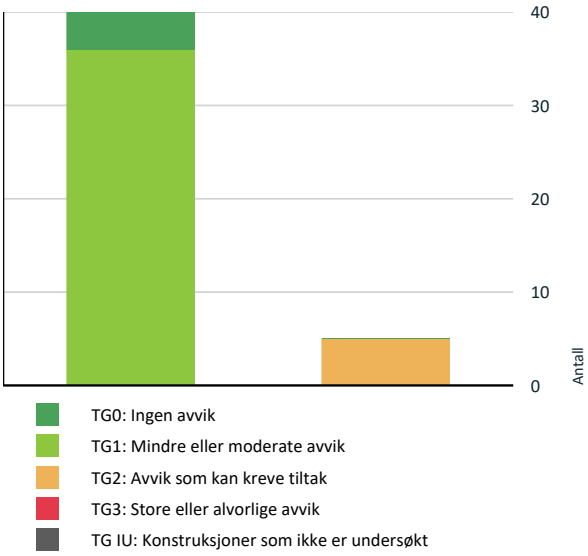
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er fremlagt datert 24.09.2020 ref. 18/14315-17

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. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet og sol, temperatur mellom 11 og 16 grader.

Energirapporten som er vedlagt tilstandsrapporten, er hentet fra Enova og er utarbeidet av eksterne aktører og/eller eier. Energirapporten er vedlagt som informasjon og inngår ikke som en del av takstingeniørens faglige vurdering.

Takstingeniør påtar seg derfor ikke ansvar for opplysningene, beregningene eller vurderingene som fremkommer i energirapporten.

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.

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Gå til side

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

Eier opplyser at lister og foringer er overflatebehandlet med maling beregnet for bruk i våtrom.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lekkasjevann vil renne til sluk, men med noe redusert effekt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

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

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

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

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved døråpning, vurdert opp mot forskriftskravene som legges til grunn.
Det er registrert lokalt fall mot sluk i teknisk rom/vaskerom, slik at lekkasjevann normalt vil ledes mot sluket. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved døråpning mot entré er 21 mm. Mellom bad og teknisk rom/vaskerom er det montert skyvedør uten terskel eller nivåforskjell. Rommene vurderes derfor samlet med hensyn til risiko for vannoverføring, og høydeforskjellen ved døråpningen mot entré legges til grunn for vurderingen.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen/leiligheten ble utført 30.09.2026 og energiattesten er gyldig til 30.09.2036. Dersom det gjennomføres tiltak som reduserer energibruken, kan energiattesten oppdateres via Enova sine nettsider.

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2020

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 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak over plater/rupanel. Taket er besiktiget fra takflaten.
Det må forventes normalt vedlikehold av taket i tiden som kommer, spesielt rengjøring av skyggesiden mot nord.

Drift og større vedlikehold av takkonstruksjon, taktekking og tettesjikt ivaretas av borettslaget.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Drift og større vedlikehold av takkonstruksjon, taktekking, utstyr og nedløp ivaretas av borettslaget.

Tilstandsrapport





Snøfangere er montert

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler av tre, basert på foreliggende tegninger. Undertaket består av finerplater eller rupanel, vurdert fra takets utside. Takkonstruksjonen er ventilert via luftespalter i gesimskassene langs fasadeveggene.

Takkonstruksjonen fremstår som lukket, ingen tilgjengelig adkomst til kaldtloftet. Det er etablert en luke i himlingen på soverom i 2. etasje, men tilkomsten er hindret av intakt dampsperre (diffusjonssperre) og overliggende mineralull isolasjon. Dampsperren ble ikke brutt for å gjennomføre inspeksjon av kaldtloftet.

Det er foretatt visuell kontroll av innvendige himlinger og utvendig taktekking, uten at det ble registrert synlige tegn til fukt, lekkasjer eller andre avvik på befaringsdagen.

Merknad om kontrollomfang:
Kaldtloftet og takkonstruksjonens innvendige deler er ikke inspisert. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige overflater, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Drift og vedlikehold av tak og takkonstruksjon ivaretas av borettslaget, og faller utenfor boligeiers ansvar. Enkel og normalt vedlikehold faller på eier.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Veggen er luftet etter gjeldende anbefalinger, og det er registrert bruk av musesperre av stål.

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

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

Tilstandsrapport



Utvendig liggende panel

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og har 3-lags isolerglass.
Drift og større vedlikehold av vinduer, ligger normalt under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk med innfelt 2-lags isolerglass.
Hev/skyvedør til terrasse i 2. etasje i malt tre, forseglet utvendig med aluminium og 3-lags isolerglass.
Boddør i tre, malt utførelse til utvendig bod.

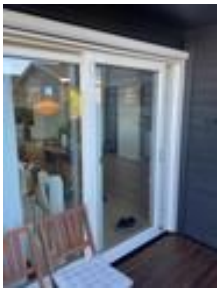
Drift og større vedlikehold av dører, ligger normalt under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

Tilstandsrapport





Inngangsdør 1. etasje



Hev/skyvedør i 2. etasje til terrasse

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse med tilkomst fra 2. etasje, ca. 40 m², på understøttende konstruksjon som danner tak over carport. Terrassen er oppført med bjelkelag av konstruksjonsvirke, underlagt OSB-plater og tekket med sveiset asfaltpapp. Terrassen har fall mot sørvest til takrenne og nedløp til grunn.

Rekkverk av aluminium og glass.

Større drift og vedlikehold av utvendige terrasser/balkonger, ligger under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Overbygget platting mot grunn foran inngangsparti på ca. 8 m². Plattingen består av overflatebehandlede gulvbord og betongheller på 30x30 cm.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod under terrasse med adkomst via dør fra carport. Boden er ca. 7 m² og er uisolert, med støpt gulv mot grunn. Veggene er av bindingsverk og

utvendig kledd med dobbeltfalset liggende kledning. Taket i boden har en åpen løsning med synlige bjelkelag for terrasse, tekket med OSB-plater og sveiset asfaltpapp.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

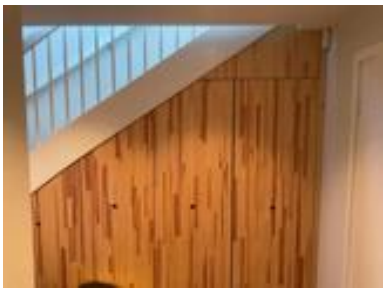
Beskrivelse

Gulvene er av enstavs eikeparkett i begge etasjer og flis med elektrisk gulvvarme i entre' og våtrom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.
Listfri overgang mellom vegg og himling.
Innfelte downlights på bad og i entré.
Stor plassbygget garderobe under trapp.



Plassbygget garderobe under trapp

Radon

Beskrivelse

Kravet om radonsperre kom med byggeforskriftene i 2010 (TEK10). Fra dette året ble det pålagt at boliger skulle bygges med radonsperre mot grunnen for å sikre mot høye radonnivåer. Det foreligger ferdigattest som dokumentasjon på at forskriftskravene er fulgt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe i 2. etasje og over tak, samt vedovn med glassdør på stue i 2. etasje.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig, lukket trapp med malte vanger og lakkerte trinn i hvit eik.
Under trappen er det en plassbygget garderobe.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte innerdører. Normal bruksslitasje.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke blitt informert om skadedyr til bygningskyndige, og det ble heller ikke observert forekomster av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: produktbeskrivelser og ferdigattest.
- Våtrommet har fliser på vegg, 25x40 cm, samt malt innvendig tak med innfelte downlights.
- Gulvet er flislagt (sekskantede fliser) og har elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og membranplater på vegger med tettesjikt på skjøter og skruehull. Sluk av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar, innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er bygget etter TEK10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest samt produktbeskrivelser. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken, noe som gir dokumentasjon på at badet er oppført i henhold til gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg, 25x40 cm, samt malt innvendig tak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu og dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet anses som uegnet.

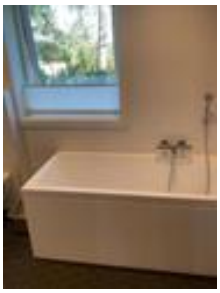
Eier opplyser at lister og foringer er overflatebehandlet med maling beregnet for bruk i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer og dører med fuktømfintlige materialer plassert i våtsone bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med fuktbestandige løsninger for å redusere risikoen for fuktskader og forkortet levetid.

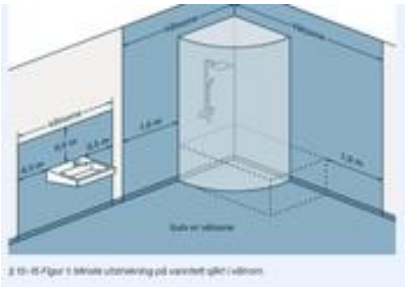
Fuktbeskyttende overflatebehandling, som maling, har begrenset brukstid og krever jevnlig vedlikehold. Selv med slik behandling vil plasseringen i våtsone fortsatt innebære risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Vann og fukt som kommer i kontakt med vindu, dør og øvrige fuktømfintlige materialer, bør tørkes bort etter bruk av badet for å begrense risikoen for fuktrelaterte skader.

Tilstandsrapport







Våtsone på bad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt (sekskantede fliser) og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 14 mm ved sluk under badekar og 15 mm til topp slukrist, i teknisk rom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Lekkasjevann vil renne til sluk, men med noe redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke økonomisk forsvarlig i dette tilfellet å endre fallforholdet før en rehabilitering av membran er aktuelt.

Konsekvensen av redusert fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader eller redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Dørterskel



Sluk under badekar



Sluk vaskerom

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføring, slik at forskriftskrav oppfylles.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannansamling og mulig vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader over tid.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar samt innebygget sisterne med vegghengt toalett. Toalettløsningen er opplyst å være utført med sealingbag, hvor lekkasjevann fra sisternen vil renne ned i toalettet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, funksjonstestet på befaringsdagen med papir og fungerer som tiltenkt.
Det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor på tilstøtende vegg fra entré under trapp mot gulv, til bad, teknisk rom/vaskerom.
Ved hulltaking måles trevirkets fuktinnhold i vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0 %, noe som indikerer at trevirket er tørt.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: produktbeskrivelser og ferdigattest.
- Våtrommet har vegger med malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.
- Gulvet er flislagt med sekskantede fliser, og det er sokkelflis opp på tilstøtende vegger. Det er elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Veggene består av malte plater med sokkelflis opp på vegg, noe som er vanlig praksis på teknisk rom/vaskerom. Det er sluk av plast.
- Det er opplegg for vaskemaskin.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er bygget etter TEK10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest samt produktbeskrivelser. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken, noe som gir dokumentasjon på at badet er oppført i henhold til gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater, som er en mye benyttet løsning på teknisk rom/vaskerom. Himlingen har malt innvendig tak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sekskantede fliser, og det er sokkelflis opp på tilstøtende vegger. Det er elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 15 mm til topp slukrist, i teknisk rom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke økonomisk forsvarlig i dette tilfellet å endre fallforholdet, før en rehabilitering av membran er aktuelt.

Konsekvensen av redusert fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader eller redusert levetid på konstruksjonen.



Sokkelflis opp på vegg

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Veggene består av malte plater med sokkelflis opp på vegg, noe som er vanlig praksis på teknisk rom/vaskerom. Det er sluk av plast, og gulvet henger sammen med baderomsgulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, er 21 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og vanntett sjikt ved døråpning, vurdert opp mot forskriftskravene som legges til grunn.
Det er registrert lokalt fall mot sluk i teknisk rom/vaskerom, slik at lekkasjevann normalt vil ledes mot sluket. Målt høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved døråpning mot entré er 21 mm.
Mellom bad og teknisk rom/vaskerom er det montert skyvedør uten terskel eller nivåforskjell. Rommene vurderes derfor samlet med hensyn til risiko for vannoverføring, og høydeforskjellen ved døråpningen mot entré legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Den begrensede høydeforskjellen innebærer at større mengder lekkasjevann kan renne videre til tilstøtende rom før vannet ledes til sluk, noe som kan medføre fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Det lokale fallet mot sluket bidrar til å redusere risikoen ved mindre vannmengder. Det anbefales å opprettholde god avrenning til sluk og jevnlig kontrollere at sluket er rent og fungerer tilfredsstillende.

Utbedring av høydeforskjellen og sikring mot vannoverføring til entré bør vurderes ved en senere oppgradering av våtrommene. Umiddelbare tiltak anses ikke nødvendigvis påkrevd dersom dagens løsning fungerer tilfredsstillende og det ikke er registrert følgeskader.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk fra teknisk rom/vaskerom, funksjonstestet på befaringsdagen med papir. Fungerer som tiltenkt.
Det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er kun utført under trapp mot bad, da gulvflaten er sammenhengende, med tilstøtende bad og sluk. Måleresultatet var 6,0 %.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: produktbeskrivelser og ferdigattest.
- Våtrommet har fliser på vegg (25x40 cm) og malt innvendig tak med innfelte downlights.
- Gulvet er flislagt (sekskantede fliser) og har elektriske varmekabler.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er installert plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, nedsenket dusjnisje med bevegelige dører, samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er bygget etter TEK10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest samt produktbeskrivelser. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken, noe som gir dokumentasjon på at badet er oppført i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg (25x40 cm) og malt innvendig tak med innfelte downlights.
Det er registrert et lite riss i flisen mot dusjdøren på én side. Risset er nesten ikke synlig eller merkbart på befaringstidspunktet.



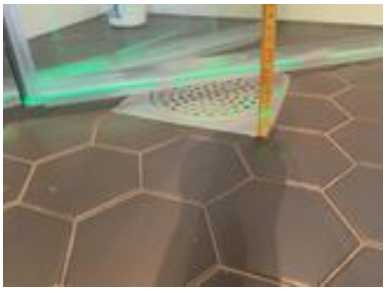
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt (sekskantede fliser) og har elektriske varmekabler. Det er 17 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp slukrist, og 8 mm nedsenket dusjnisje. Deler av gulvet fremstår som tilnærmet flatt.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, samt membranplater med tettesjikt på skjøter og skruehull. Det er installert plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, er 32 mm.

Tilstandsrapport





Slukmansjett er ført under klemring i sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, nedsenket dusjnisje med bevegelige dører, samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Toalettløsningen er opplyst å være utført med sealingbag, hvor lekkasjevann fra sisternen vil renne ned i toalettet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, funksjonstestet på befaringsdagen med papir og fungerer som tiltenkt.
Det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,0 %.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte plater på vegg, samt malte plater i himling.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum i kompositt, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk.
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.



Fuktsøk på gulv



Vann og avløp samt automatisk vannstopper på kjøkken, ved lekkasje.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskap på teknisk rom/vaskerom i 1. etasje.

Stoppekran i fordelerskap er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i PP-plastrør fra byggeåret. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Avløpet er luftet over tak.



Lufting over tak av avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonssystem, som gir god luftkvalitet og effektiv ventilering av rommene. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 25 år.

Tilstandsrapport

Det anbefales filterbytte inntil to ganger i året (vår og høst).

Borettslaget har avtale om regelmessig filterbytte.



TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft til luft varmepumpe plassert på yttervegg på kjøkken/stue.

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



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er plassert en ca. 200 liters varmtvannsbereder på gulv i teknisk rom/vaskerom. Gulvet er belagt med fliser, og rommet har sluk.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det ble opplyst at installasjonen ble utført i 2020. 230V -anlegget er godt dokumentert, og sikringsskapet er plassert på teknisk rom/vaskerom.

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tilsier. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.



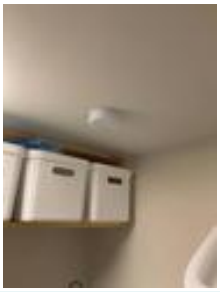
Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter, for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav, for brannsikkerhet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens tomt er opparbeidet med knuste steinmasser som fungerer som drenerende masser, utført i 2019.

Normalt er det ikke fuktsikring opp på isolerte ringmurselementer, når gulvnivået ligger over utvendig bakkenivå.

Drift og større vedlikehold av utvendig drenering og fuktsikring, ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i isolerte elementer, og bygningen er fundamentert med støpt plate mot grunn, isolert og armert etter byggetidens standard. Annen informasjon foreligger ikke.

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



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt, opparbeidet uteareal med synlig fall bort fra grunnmuren.



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

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast fra byggeår. Offentlig avløp via private stikkledninger, samt offentlig vannforsyning i plast fra byggeår, også via private stikkledninger.

Utvendig vann- og avløpssystem frem til kommunalt samlingspunkt (stikkledninger), ligger under borettslagets ansvarsområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	53	7		60	8
2. Etasje	53			53	40
SUM	**106**	**7**			**48**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/hall, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom	Bod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt datert 24.09.2020 ref. 18/14315-17

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	51	180		0	3947.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Snekkeråsvegen 16A

Hjemmelshaver
Snekkeråsen Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SNEKKERÅSEN TERRASSE BORETTSLAG	925166294	H0101		Dudley-Owen Hume Cameron, Begic Lamia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	5 000	*02.10.2026*	2 100 000	34 642	2 100 000

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		326 615
Omløpsmidler:		372 554	Samlet innskuddskapital:		19 800 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	57 645	Langsiktig gjeld (+):	+	19 800 000
Disponible midler:		314 909	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		39 600 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Snekkeråsen/Eidanger i Porsgrunn. Det er kort gangavstand til Tveten barneskole og Tveten ungdomsskole, ca. 300–450 meter, samt bussholdeplass i nærområdet. Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud finnes blant annet ved Moheim/Telemarksporten, ca. 1,5–2 km unna. Porsgrunn sentrum ligger ca. 3–4 km fra eiendommen, med blant annet handels-, service- og kollektivtilbud. Det er kort kjøreavstand til E18,(ca. 2 km), med gode forbindelser videre mot Larvik/Oslo og sørover, samt øvrige deler av Grenland.

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

Fellestomt på ca. 3 947 m², hvor boligen disponerer en egen tomteparsell rundt boligen. Parsellen er en flat endetomt, opparbeidet med gressplen, hekk langs tomtegrensen og noe beplantning. Det er asfaltert innkjørsel og adkomst til carport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Skadeforsikring AS	1101523			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

HUME CAMERON DUDLEY-OWEN	9578-5993-4-5195494	2026-10-12 12:08:46
Lamia Begic	9578-5998-4-2607723	2026-10-12 12:06:30

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
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
24-0310/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Snekkeråsvegen 16A, 3946 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Hume Dudley-Owen, Lamia Begic

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vanninntrengning ved kraftig regn i et hjørne i bod er utbedret av HRL. Beslag er reparert slik at det er tett.

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

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Årlig service av ventilasjonsanlegg.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Ved spesielle vindretninger så kan man kjenne noe lukt fra Isola.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0310/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lamia Begic	**2026-10-12**	**HUME CAMERON DUDLEY-OWEN**	**2026-10-12**

Identifikasjon

bankID Lamia Begic

Identifikasjon

bankID HUME CAMERON DUDLEY-OWEN

Signicat

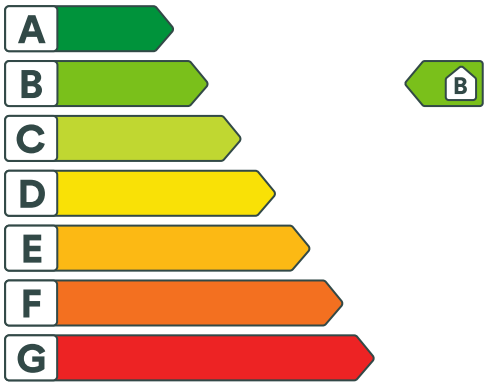
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Snekkeråsvegen 16A, 3946 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361436**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300728382**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **180**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **98,51**

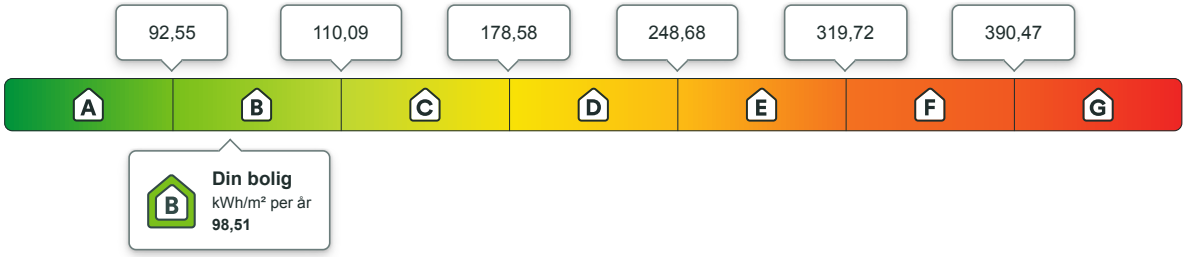
Snekkeråsvegen 16A, 3946 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
11 061,08	**101,42**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Snekkeråsvegen 16A, 3946 PORSGRUNN

Detaljering

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

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

Snekkeråsvegen 16A, 3946 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Vedtekter

for **Snekkeråsen Terrasse Borettslag** org nr. 925 166 294.

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 08.04.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Snekkeråsen Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger,

listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrentelov.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

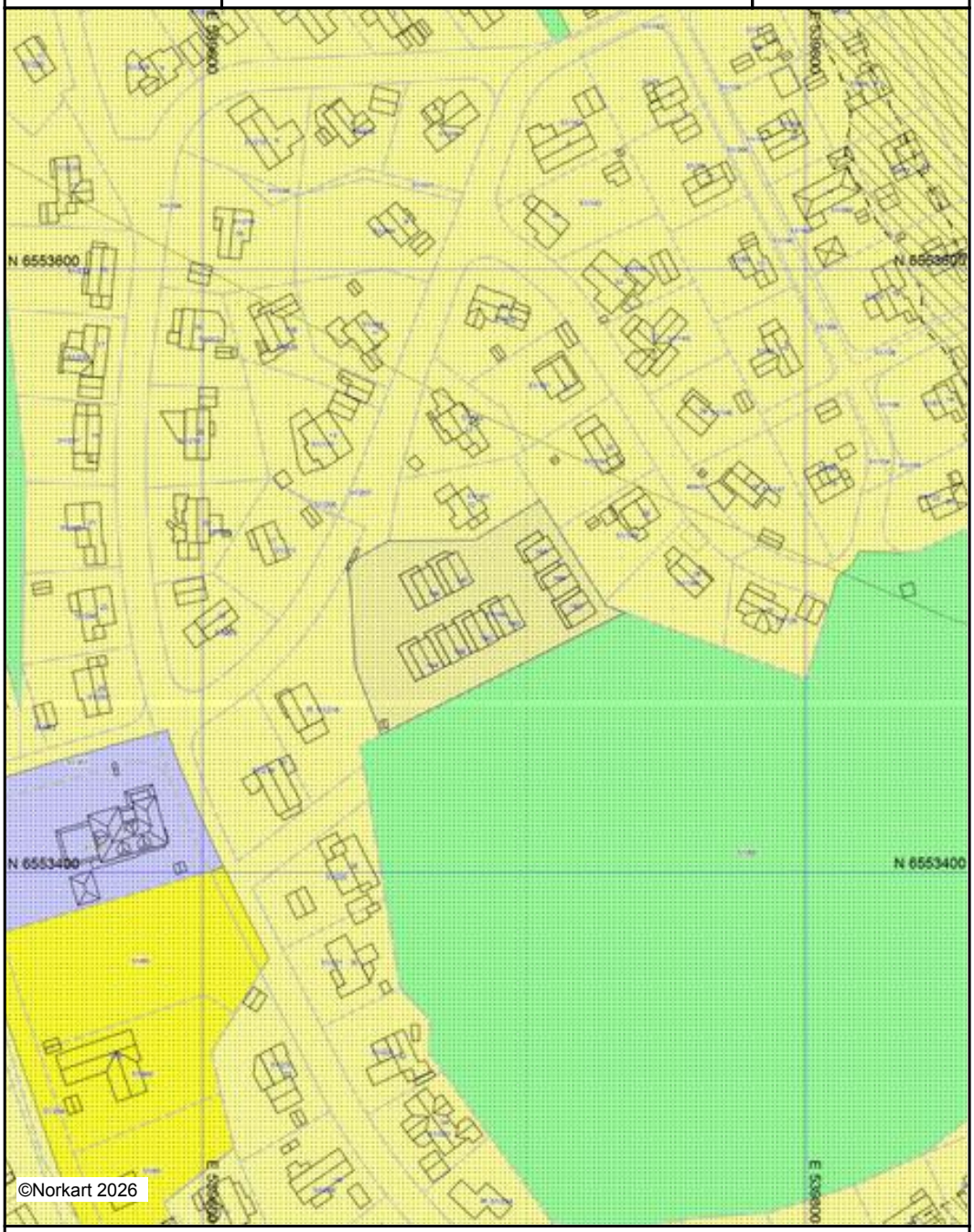
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 51/180
Adresse: Snekkeråsvegen 16A
Utskriftsdato: 01.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 01.10.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	180	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snekkeråsvegen 16A, 3946 PORSGRUNN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 947 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 945 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	648
Navn	Snekkeråsvegen 14
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/1398/648%20Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 382 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV1
	Delareal 188 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** f_SVT1
	Delareal 4 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_BRE
	Delareal 2 989 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BKS1
	Delareal 40 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** SV3
	Delareal 238 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** f_SVT2
	Delareal 106 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	376
Navn	Vestfoldbanen parsell 12.2 dobbeltspor – med endring
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	07.06.2012	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/965/376_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	137 m^2
	Formål	Veg
	Feltnavn	Veg/rømning KJR6B
	Delareal	1 888 m^2
	RPHensynsonenavn	H130_
	RPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	6 m^2
	Formål	Trasé for jernbane
	Feltnavn	JT
	Delareal	1 745 m^2
	Formål	Veg
	Feltnavn	Veg/rømning KJR6A

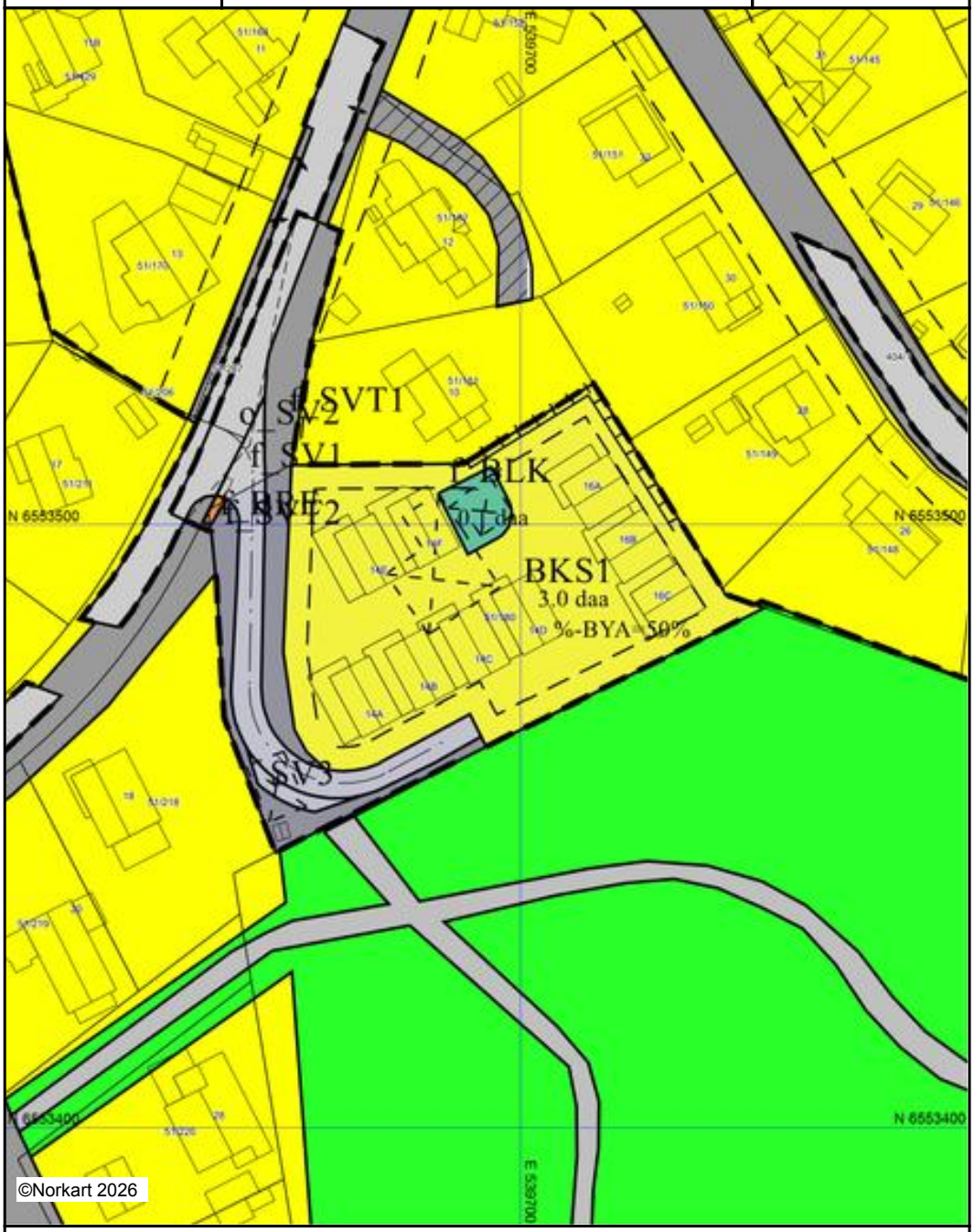
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 51/180
Adresse: Snekkeråsvegen 16A
Utskriftsdato: 01.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



ambita

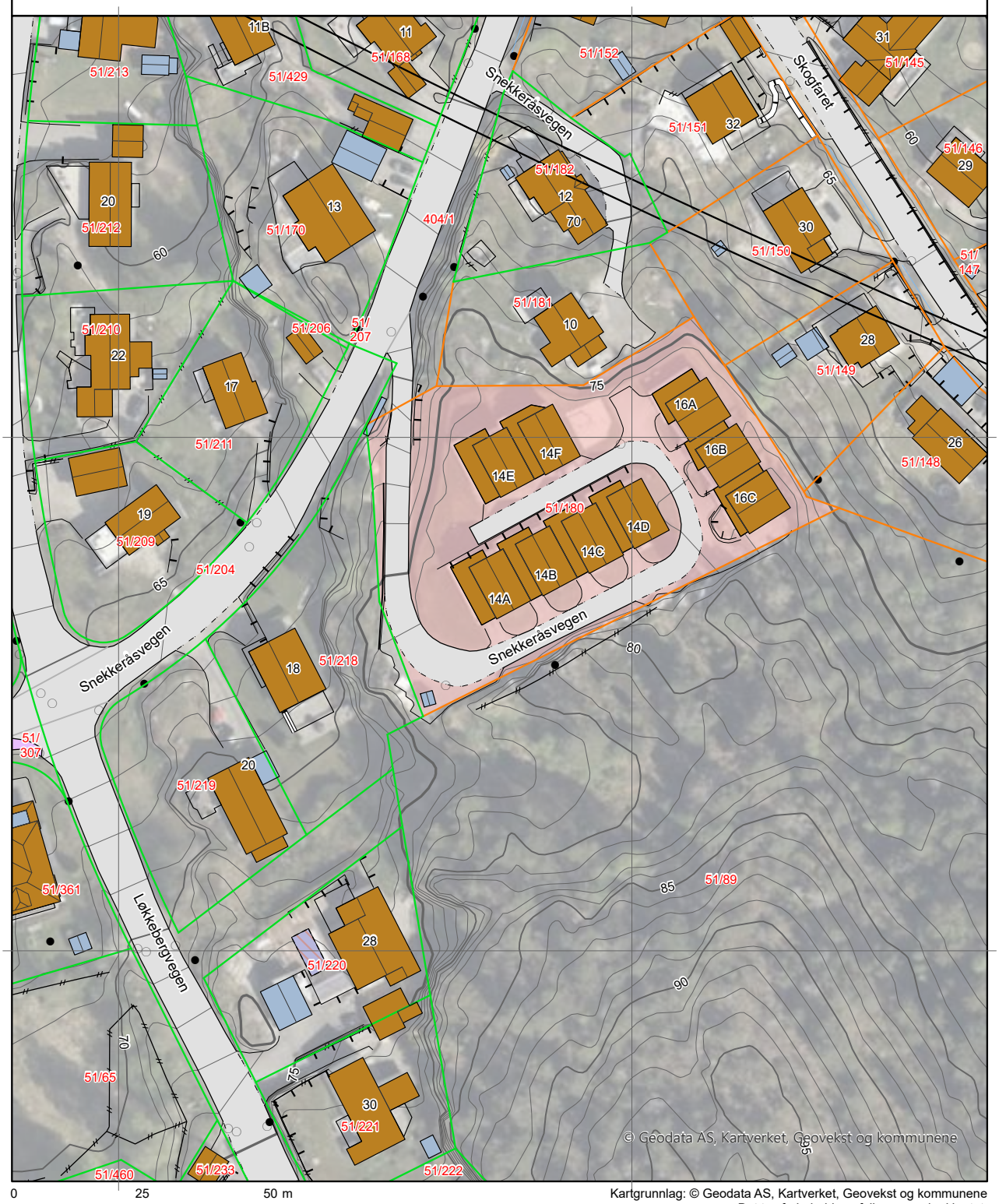
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/51/180/0/0

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: 1.10.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

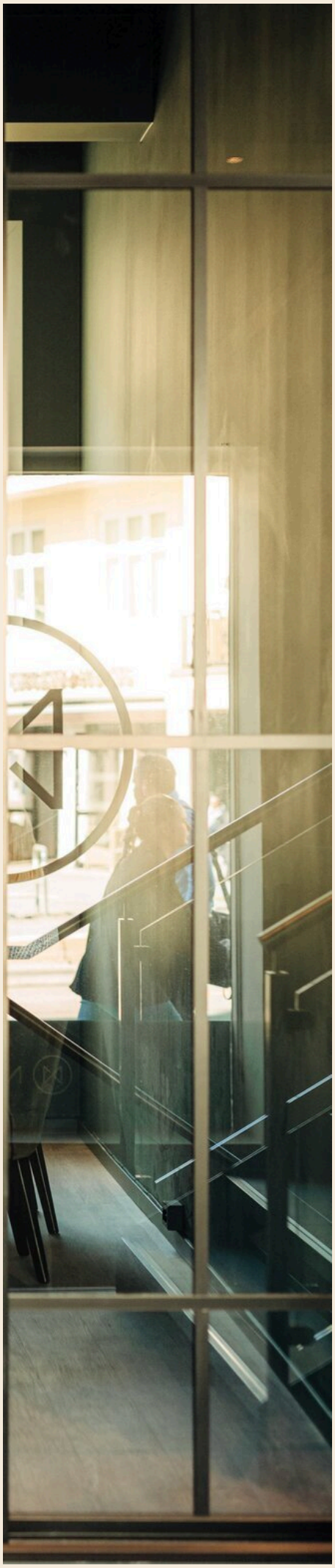


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0310/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Snekkeråsvegen 16A 3946 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 51, bnr 180 i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

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



Sofie Husby

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

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