Hestehavna 5

Velkommen til

Hestehavna 5

Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

PORSGRUNN – BJØRNTVEDT

Sentrumsnær enebolig med 3 soverom. Romslig garasje med god lagringsplass. Usjenert hage. Oppgraderingsbehov!

Prisantydning	2 650 000,-
Omkostninger	67 600,-
Totalpris	2 717 600,-
BRA-i	167 kvm
Totalt BRA	202 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1918

Ansvarlig megler	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no

Kort fortalt

- Nordvik v/ Daniel Høyer Oland presenterer Hestehavna 5!

- Sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til "alt"
- Lys og romslig stue med god møbleringsfrihet
- Tre gode soverom
- Vedovn og varmepumpe i stue
- Vinterstue
- Skjermet terrasse og hage
- Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass
- Gangavstand til Porsgrunn sentrum
- Kort vei til matbutikker
- Gangavstand til Porsgrunn stasjon
- Gode muligheter for utleie

Arealer og innhold

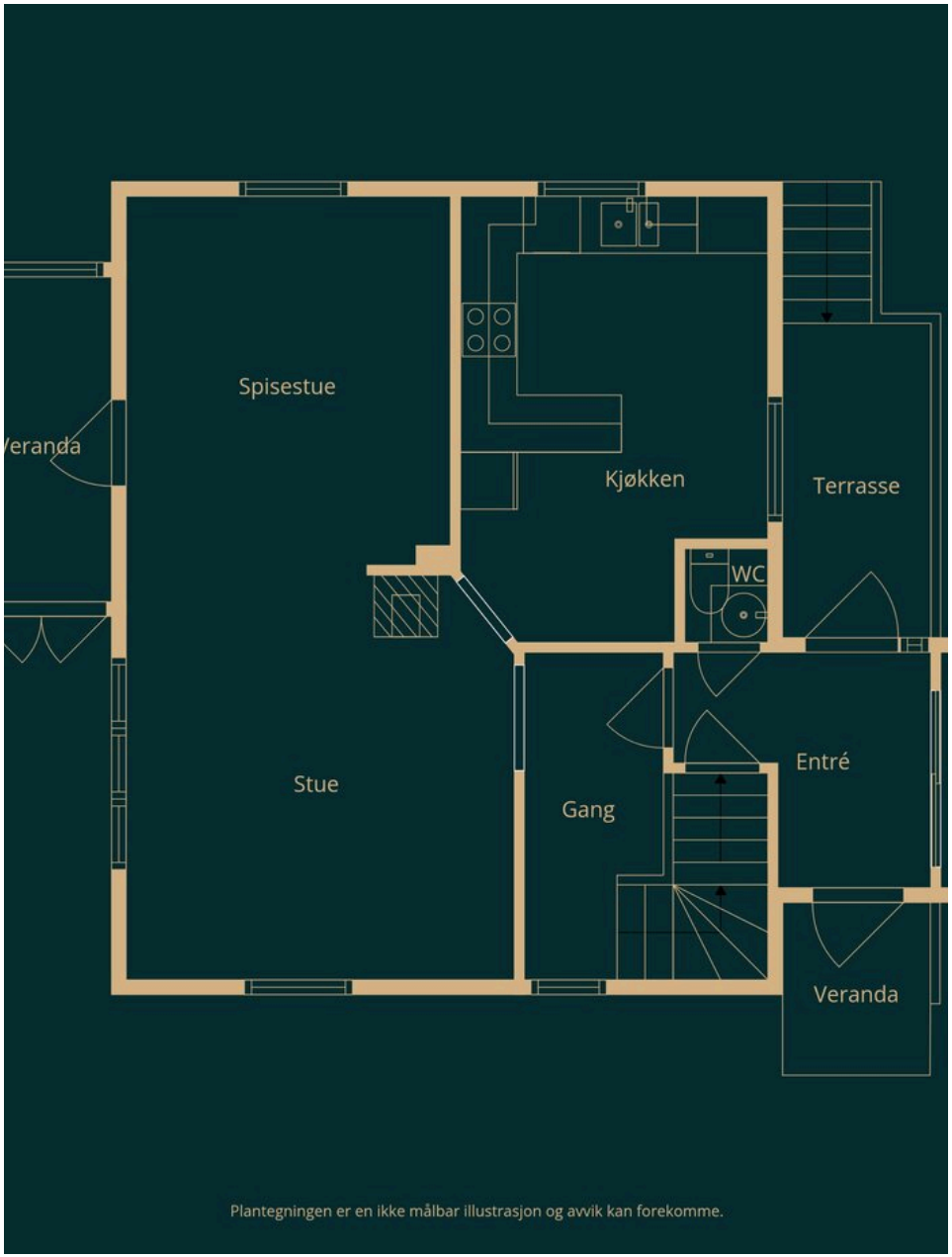
BRA-i:	167 kvm
BRA-e:	35 kvm
Totalt BRA:	202 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, vaskerom/bad, badstue og tre boder.
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, gang, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken og vinterhage.
BRA-e: 28 kvm. Garasje.
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 22 kvm.
TBA: 2 kvm.

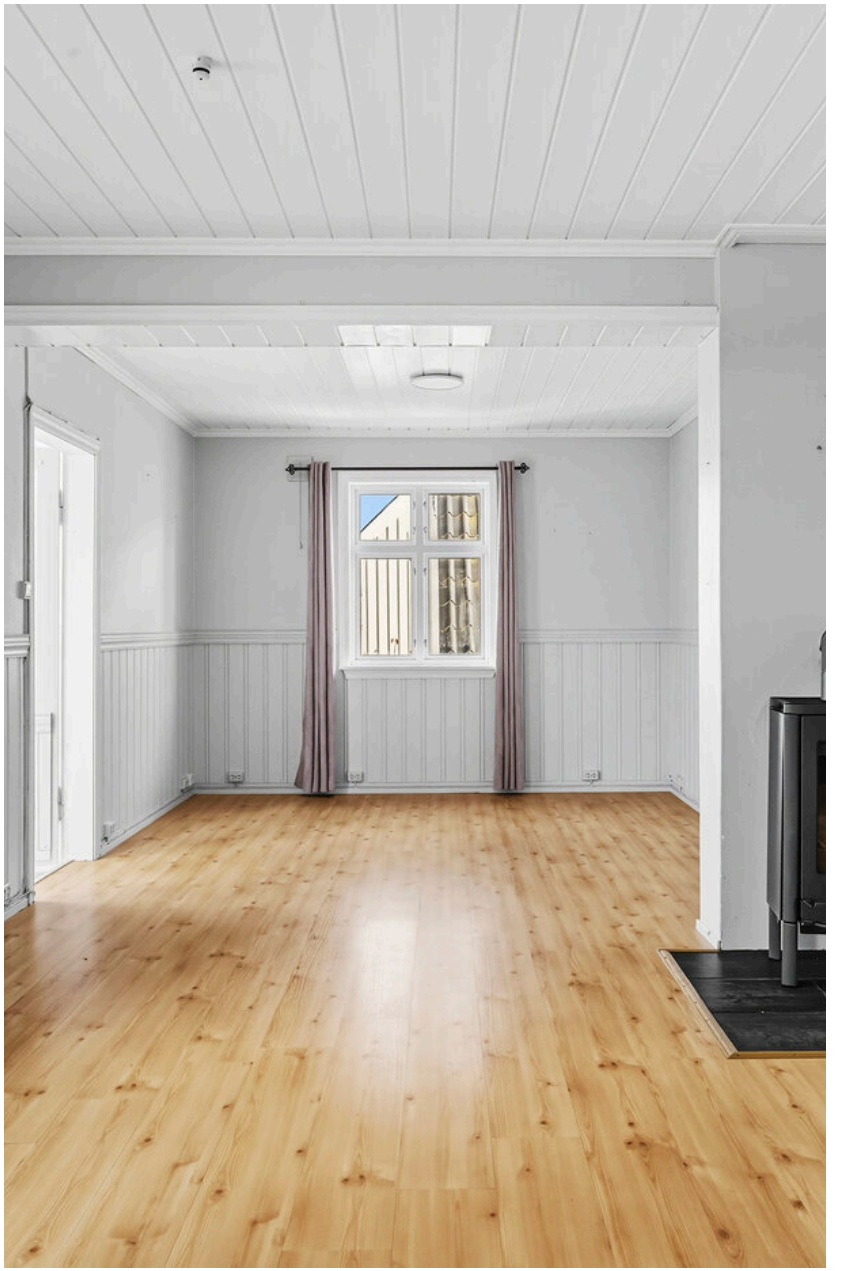
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, toalettrom og to soverom.
Total BRA: 55 kvm.

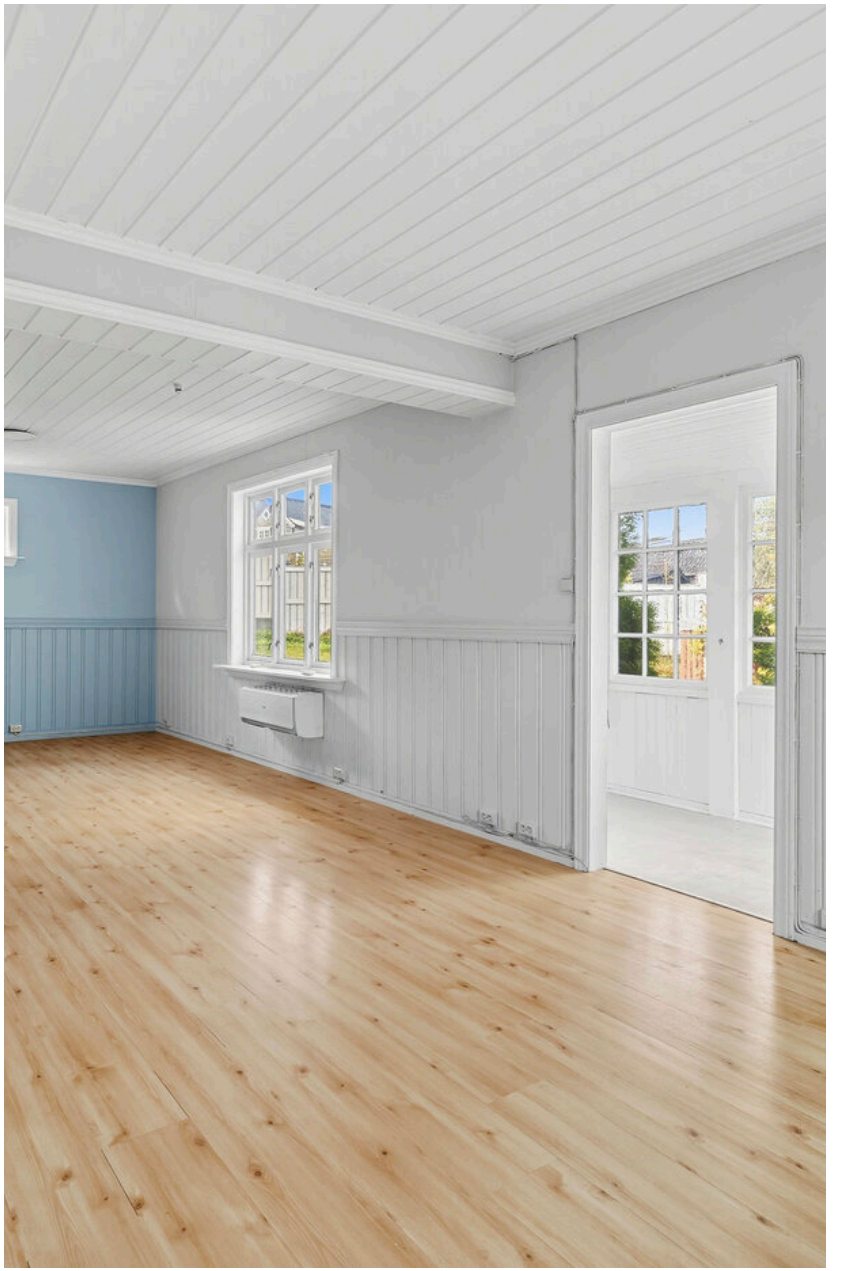

Spisestue
Veranda
Kjøkken
Terrasse
WC
Stue
Gang
Entré
Veranda
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

1 etg

Soverom
Soverom
Gang
WC
Soverom
Loft
Balkong
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2 etg





BOSCH

Informasjon

Hestehavna 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0090/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hestehavna 5, 3916 PORSGRUNN
Gnr 200, bnr 1760 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selger
Nærum Bolig AS

Kjøpesum og omkostninger
2 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
66 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
67 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 717 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 736 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1918

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 167 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 202 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, vaskerom/bad, badstue og tre boder.
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, gang, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken og vinterhage.
BRA-e: 28 kvm. Garasje.
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 99 kvm.

TBA: 22 kvm.
TBA: 2 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, toalettrom og to soverom.
Total BRA: 55 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i 1. etasje er en terrasse/veranda.
TBA i 2. etasje er en luftebalkong.

Innhold

1. etasje: 64 m². Entré, gang, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken og vinterhage.
2. etasje: 55 m². Gang, toalettrom og to soverom.
Kjeller: 48 m². Gang, vaskerom/bad, badstue og tre boder.

Standard

Overflater: Gulv: Flis i entré, bad og toalettrom 1 etasje. Laminat og belegg i øvrige rom. Vegger: Flis, tapet og panel. Himling: Panel og takess.

Kjøkken: Gulvet er av belegg, vegger av brystningspanel med malt tapet og med noe flis over kjøkkenbenk. Himling er av malt panel. Innredning med ukjent alder og type. Fronter av tre med profiler og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps batteri. Opplegg for frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Bad: Gulvet har eldre varmekabel og er flislagt i overflaten. Vegger er bestående av malt panel og himling av malt panel. Rommet er innredet med skyllekum av stål, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med glassdør. Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft under dørblad.

Parkering

Parkering i garasje og gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Toalettet i andre etasje er byttet pga lekkasje.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Ulyd fra varmepumpe.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

TG1: 2stk
TG2: 21 stk - Grunnmur og fundament, rom under terreng, terrasse/platting, vinduer og dører, loft, renner og nedløp, taktekking, utstyr på tak, ildsted/skorstein, overflater og innredning kjøkken, toalettrom 1. etasje, toalettrom 2. etasje, trapp, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmesentral, innvendige overflater, innvendig, badstue.
TG3: 5 stk - Drenering, vinduer og dører, yttervegger, etasjeskille og gulv på grunn, bad/vaskerom kjeller.

TG-IU: 0 stk

Stedvis er tilstandsgradene satt pga. den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

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

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stue 1. etasje.
Varmekabler på bad i kjeller.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 444,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp.

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

Fakturering skjer månedlig.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 810 740,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 242 959,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 6727953

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 655 kvm (Festetomt)
Tomten er opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og asfaltert gårdsplass.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 369,- pr. år
Festekontrakt datert: 17.06.1919
Regulering av festeavgift: Neste ordinære regulering av festeavgift er i 2025. Dette vil være en KPI-regulering.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Bjørntvedt i Porsgrunn, i ett av byens mest populære boområder med kort vei til bykjernen. Her finnes alle fasiliteter som restauranter, butikker, kjøpesenter, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til Porsgrunn sentrum, barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, Universitetet i Sørøst-Norge, idrettsbaner, tennishall, skatebordpark mm.

I nærområdet finner du bymarka som byr på mange fine turmuligheter! Her kan hele familien nyte fine dager i flotte skogsløyper til feks Valleråsen.
På vinterstid er det ca. 15 minutters kjøring til Jarseng skianlegg som byr på preparerte skiløyper, akebakke, vafler og varm kakao, en perfekt aktivitetsdag for familien. Det er ca. 50 minutters kjøring til Svanstul hvor det er 50 kilometer med flotte preparerte løyper når det er snø.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bånnåsen 3 min - Linje M3, M3N, 185 - 0,3 km
Tog: Porsgrunn stasjon 7 min - Linje RE11, RX11, R55 - 0,6 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - 35 min

Skoler og barnehager

Skoler:
Myrene skole (1-7 kl) - 0,9 km

Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl) - 1,1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl) - 1,3 km
Porsgrunn videregående skole - 1 km

Barnehager:
Vallermyrene barnehage - 1 km
Rønningen barnehage - 1,6 km
Maristien barnehage - 1,7 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger melding om tilbygg til bolighus datert 17.02.1993. Det er ikke søkt om ferdigattest for dette.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Areal
- Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019) 655.87m2
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019) 1311.74m2
- Gul sone iht. T-1442 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019) 132.25m2

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område?
PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål Areal
Ja. 4001 321 Del av RV 36 og RV 356 begr.av Lilleelva, Håndtverksv., Hestehavna, Bjørnhullv., Sverdrupsg. og Løvenskjoldsg. (27.12.1982) Boliger 654.27m2

BEBYGGELSESPLAN
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?
Nei.

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?
Nei

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/200/1760:
18.06.1919 - Dokumentnr: 900198 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 82
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
Bestemmelsen sier;
Grunneier har forkjøpsrett ved salg. Grunneier ønsker ikke å benytte seg av forkjøpsrett.

21.10.1983 - Dokumentnr: 16988 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelsen sier;
Minnelig løsning ved tomteregulering.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen gnr/bnr 200/3779 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. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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: 1,60% av salgssum - estimert til kr. 44 800,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - uansett antall kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - inkludert drone kr. 3 990,-

Samlet skal selger betale kr. 103 380,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. desember 2025

Ansvarlig megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hestehavna 5

Hestehavna 5
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1918
BRA: 167 m^2
BRA-i: 167 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	21	5	0

Supertakst
GNR: 200 BNR: 1760

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Hestehavna 5
3916 Porsgrunn

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35667

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglrør i grunnen. Kunnskapen og materialer ikke var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er over 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.
Det er observert noe svakt fall inn mot grunnmur på sørvest side. Konstruksjonen med noe fall inn mot bygning stiller høyt krav til fuktsikring av mur.
Det er på befaringsdagen synlige fuktmerker og salt/kalk utslag på innvendig mur.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon over tid. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.
Det bør sørges for at takvann fra nedløp og overflatevann blir ledet vekk fra bolig.
Lufting er særs viktig ivaretas, det kan monteres inn en avfukter for kjellere.

Det er disse beskrevne tiltak som det er gitt prisestimat på.
Ved endret bruk av rom under terreng må det utføres større tiltak.
For å få en tørr kjeller må boligen dreneres og fuktsikres.
Dette er et betydelig mer kostbart tiltak og vil komme på et sted rundt 300 000.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: TG3

Oppsummering

Vinduer og dører har råteskader i karm og omramming.
Videre er det registrert punkterte isolerglass og manglende beslag på vannbrett, det er en viss fare for vanninntrenging og råteskader i vegg.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer/dører med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som ikke hadde isolasjon. Utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering. Stedvis høy slitasjegrad og noe råte på værutsatte områder som vindskier og nederst på kledningsbord. Det er registrert betydelig råte på sørvegg.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.
Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak, råteskadet vegg (bærende konstruksjon) og panel må byttes ut med nytt.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger, samt å etablere ny vindsperre, utvendig kledning med luftespalte og musesperre.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller har høydeavvik målt på gulv, jeg så ingen tegn på at dette har skjedd nylig, Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus. Datidens innfestningsmetoder særlig rundt pipe kan forårsaker vesentlige skjevheter.

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist ca. 40mm over 2m i gangen, over hele rommet er det målt over 50mm i nivåforskjeller. I stuen i 1. etasje er det målt ca. 20mm over 2m og ca. 35mm over hele rommet i nivåforskjell.

Det registreres noe rystelser og knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn. Det bør utføres nærmere undersøkelser av skjulte skader i bjelkelag. Videre bør det undersøkes om skadedyrangrep er aktivt i dag, jeg så ingen klare symptomer på dette. Av erfaring er det påregnelig med forbedrende tiltak på slike gamle bjelkelag.
Et godt tiltak vil være å avstive bjelker, rette opp, isolere og etablere nye bærende plater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller

Oppsummering

Bad/vaskerom i kjeller med ukjent alder.
Gulvet har eldre varmekabel og er flislagt i overflaten. Vegger er bestående av malt panel og himling av malt panel. Rommet er innredet med skyllekum av stål, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med glassdør. Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft under dørblad.

Det er registrert noe fall på gulv men tettesjikt er av betydelig alder og kan ikke lenger garanteres å være tett. Dusjnisje har uhensiktsmessig fall, og det er symptomer på skader i underliggende konstruksjon. Fuger er misfargede og svarte.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg).

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur av betong med sparestein som er utvendig malt. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser.
Det er registrert mindre sprekker og avvik. Ingen vesentlige skader som indikerer bevegelser i grunn.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold. Generelt fremstår muren som nylig vedlikeholdt og overmalt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er kjeller under hele boligen. Gulvet er av støpt betong, vegger er av betongmur og himling er av opprinnelig stubbeloft.
Araelet inneholder boder og innredet rom med innforet vegg/himling med plater.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu, miljøet i kjelleren er noe rått og fuktig.
Det er foretatt fuktmåling i nedre del av vegg i bod mot vest og ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Videre er det hull i treverk etter angrep fra skadedyr.
Det er målt 28% fukt i svill, dette betyr at treverket er omtrent mettet av fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk på vegger i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonene har noe skjevheter men det er ikke registrert svikt. Av merknader er spaltegulv slitt og et bord er knekt. Videre er det lavt rekkverk på repos og veranda har råte i trepaneler.

Trapp er bratt og har lavt rekkverk, enkel trapp av lettklinkerelementer er slitt.

Anbefalte tiltak

Det er behov for fornying av konstruksjonene, utvendige terrasser av tre har en brukstid på 20-40 år. Råteskadet trevirke må byttes med nytt.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer og dører blitt over 20 år, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk. Det mangler bunnbeslag til ytterdør.
Terrassedør og dør til leilighet henger noe og tar i karm. Vrider til terrassedør er ødelagt.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takverk av tre med sperrer, åser og over/undeliggere som undertak, ventilering av loftet/taket er svært begrenset.
Det er ingen lufting av skråtak.
Takverk har tydelig svai og skjevheter, det er forsøkt å rette opp taket noe trolig ved omlegging av taktekking.
Utvendig er det høy slitasje på sperrer og vindskier.
Det er ingen fungerende dampsperre, og bjelkelag er begrenset isolert med 100mm mineralull.
Det er ikke registrert vesentlig fukt eller kondensproblematikk.
TG2 er satt på grunn høy alder, fuktmerker i undertak og at takverk er begrenset ventilert.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak. Det bør utføres nærmere kontroll av taktekking og beslag tetthet. Det var tørt vær på befaringsdagen og eventuelle aktive lekkasjer er vanskelig å oppdage.
Ventilering av taket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.

Det kan se ut til at det er etablert noe få nedløpsrør og at det ved mye regn kan renne over takrenner.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med en utskiftning, og tiltaket bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.

Taktekking

Oppsummering

Taket er av taksteinsimiterte stålplater. Bruk av undertak og eventuell type er ukjent.
Slike plater har en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Det er registrert normal slitasje, misfarging og noe malingsavflassing. Videre er det observert enkelte vindskibeslag som er løsnet. normalt vedlikehold fra fabrikantens anvisninger bør følges.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utbytte av taktekking i fremtiden. Det bør holdes jevnlig kontroll av stålplater for utettheter og for symptomer på fukt i tilgjengelige innvendige overflater.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket mangler snøfangere. Det er tilfredsstillende stige til pipe.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen har pipe av teglstein som er fra byggeår. Det er feieluker i kjeller og på loft, pipene er helbeslått over tak.
Skorstein over tak er rehabilitert.
På befaringsdagen er det ikke registrert noen innkledde sider av pipen i boligen, alle 4 sider skal være synlige for kontroll på teglsteinspiper.
Det er ikke registrert oppsprekking av pipestokker eller andre skader.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Gulvet er av belegg, vegger av brystningspanel med malt tapet og med noe flis over kjøkkenbenk. Himling er av malt panel.

Innredning med ukjent alder og type. Fronter av tre med profiler og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps batteri. Opplegg for frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er ikke lagt opp til komfyrvakt men det er lagt opp til vannstoppersystem.

Innredningen bærer preg av slitasje og små skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes en oppgradering av kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

Ventilator over koketopp, med ukjent utlufting.
.
Vær oppmerksom på ventilator har en forventet levetid på 10-15 år.

Anbefalte tiltak avtrekk

En utskiftning av ventilator bør påregnes.

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Toalettrom i 1. etasje med flis på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Det er gulvmontert toalett, servant på bærejern og panelovn på veggen.
Rommet har naturlig ventilert gjennom klaffventil og tilluft under dørblad.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å installere avtrekksvifte, det er påregnelig med en oppgradering på grunn av slitasje.

Toalettrom: 2. etasje

Oppsummering

Toalettrom i 2. etasje med belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.
Det er gulvmontert toalett, servant på bærejern og reflektorovn over dør. Rommet har ventilering via ventil i himling, og hull i dørblad.

Anbefalte tiltak

Etter krav i NS3600 skal det skal settes TG3 på toalettrom uten noe form for ventilering.
Naturlig ventilering gjennom klaffventil eller vindu gir TG2.
Mekanisk avtrekk med tilluft (overstrømming, gjerne ved flat terskel) gir TG0-1.

Det anbefales å installere avtrekksvifte på rommet.

Trapp

Oppsummering

Trappene er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Trapp til kjeller er ustø og har mindre skade i bunn av vange, rekkverk er løst.

Etter dagens forskrift skal innvendige trapper har 0,9m høyt rekkverk. Det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.
I trappeløp skal det monteres håndrekke på vegger.

Anbefalte tiltak

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet.
Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

Trapp til kjeller må utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, alder og tilstand på stikkledning er ukjent.

Avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert på bad i kjeller.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

Vannledninger

Oppsummering

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av metall og har oppnådd betydelig alder.

Boligens vannrør er av kobber. Deler av rør er dårlig festet (klamret) og det er høy slitasje.
Vannrør i kjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering og frost.
Det er lagt opp nyere inntak av hovedvann i plastrør, inntaket har også vannmåler og stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i rom for å unngå kondens.

Elektrisk

Oppsummering

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

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje og har automatsikringer.

Det er utført arbeider etter 1999 som det ikke er samsvarserklæring på.
Videre bemerkes det at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter.
Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon av alle oppgraderinger.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe har ukjent alder men er av eldre type.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

Øvrig: Innvendige overflater i bolig.

Oppsummering

Tilstandsgrad settes på grunn av stedvis slitte overflater, noe oppsprekking og enkelte bom i flis i entré/gang.

Anbefalte tiltak

Det er behov for tiltak og stedvis fornying av overflater og innerdører.

Øvrig: Innvendige

Oppsummering

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Oppbygging av konstruksjonen er ukjent.
Det er påvist fuktproblematikk, konstruksjonen er bygget i kjeller og utførelse medfører høyt skadepotensiale. Rom under terreng må bygges med tanke på manglende fuktsikring og påvirkning av fukt utenfra.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Kjeller har innredet rom, takhøyde er ca 2m.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen ferdigattest på denne boligen i deres arkiver.

Det foreligger melding om tiltak vedrørende tilbygg datert 1993. Det er ikke fremvist ferdigattest av tiltaket.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller.

Taket i kjeller er 2.0m.
Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.9.2025	**9.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Sigurd Herlofson**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Nærum Bolig AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen.

Selger har ikke selv bodd i boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det kan være forhold i boligen som ikke er opplyst av selger, det er anbefalt å inspirere bygget nøye.
Gjerne ved hjelp av bygningssakkyndig.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Bjørnar Krogh**	Telefon:	**47655088**
Firma:	**Skien takst AS**	Epost:	**bjornar@skientakst.no**
Adresse:	**Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**		

Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hestehavna 5, 3916 Porsgrunn**						
Kommunenr:	**4001**	Gårdsnr:	**200**	Bruksnr:	**1760**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1918** - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. På grunn av byggemetoder og dimensjonering av konstruksjoner fra byggetid er det registrert skjevheter i gulv, vegger, himlinger og tak. Erfaringsmessig vil det dukke opp merarbeider ved rehabiliteringer og åpning av bygningsdeler. Ny eier bes å ta dette i betraktning for renovasjonskostnadene.
For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	167	167	0	0	22
Frittliggende garasje	28	0	28	0	0
Frittliggende bod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**202**	**167**	**35**	**0**	**22**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	48	48	0	0	0
1. etasje	64	64	0	0	20
2. etasje	55	55	0	0	2
Totalt m²	**167**	**167**	**0**	**0**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	48	14	34	Gang, vaskerom/bad og badstue.	3 bodrom.
1. etasje	64	64	0	Entré, gang, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken og vinterhage.	
2. etasje	55	54	1	Gang, toalettrom og 2 soverom.	Kott.
Totalt m²	**167**	**132**	**35**		

Bygning: Frittliggende garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	**28**	**0**	**28**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	0	28		Garasje og bod.
Totalt m²	**28**	**0**	**28**		

Bygning: Frittliggende bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod.
Totalt m²	**7**	**0**	**7**		

Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en terrasse/veranda.
TBA i 2. etasje er en luftebalkong.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Det ligger vann i terrenget mot sør.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført lokale tiltak, det er synlig knotteplast på mur mot sør.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglrør i grunnen. Kunnskapen og materialer ikke var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er over 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.
Det er observert noe svakt fall inn mot grunnmur på sørvest side. Konstruksjonen med noe fall inn mot bygning stiller høyt krav til fuktsikring av mur.
Det er på befaringsdagen synlige fuktmerker og salt/kalk utslag på innvendig mur.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon over tid. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.
Det bør sørges for at takvann fra nedløp og overflatevann blir ledet vekk fra bolig.
Lufting er særs viktig ivaretas, det kan monteres inn en avfukter for kjellere.

Det er disse beskrevne tiltak som det er gitt prisestimat på.
Ved endret bruk av rom under terreng må det utføres større tiltak.
For å få en tørr kjeller må boligen dreneres og fuktsikres.
Dette er et betydelig mer kostbart tiltak og vil komme på et sted rundt 300 000.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur av betong med sparestein som er utvendig malt. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser.
Det er registrert mindre sprekker og avvik. Ingen vesentlige skader som indikerer bevegelser i grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad settes på grunn av høy oppnådd alder og behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.
Generelt fremstår muren som nylig vedlikeholdt og overmalt.

6.3 Rom under terreng

Kjeller er innredet med gang, bad/vaskerom og badstue.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tidspunktet for arbeider med innredning er ikke kjent for takstmann.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Det er elektrisk vifte i yttervegg på bad, men utover dette er det åpning av vinduer som er luftemulighet.

Betonggulv trekker opp tilgjengelig fukt, dette er synlig hvor teppe har ligget.

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er kjeller under hele boligen. Gulvet er av støpt betong, vegger er av betongmur og himling er av opprinnelig stubbeloft.
Araelet inneholder boder og innredet rom med innforet vegg/himling med plater.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu, miljøet i kjelleren er noe råtT og fuktig.
Det er foretatt fuktmåling i nedre del av vegg i bod mot vest og ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Videre er det hull i treverk etter angrep fra skadedyr.
Det er målt 28% fukt i svill, dette betyr at treverket er omtrent mettet av fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk på vegger i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det er målt betydelig fukt i treverk.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Uteområde med platting av impregnerte materialer, trapp og repos med rekkverk til inngangsdør og veranda av trekonstruksjoner med plastplater som tekking.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Konstruksjonene har noe skjevheter men det er ikke registrert svikt. Av merknader er spaltegulv slitt og et bord er knekt. Videre er det lavt rekkverk på repos og veranda har råte i trepaneler.

Trapp er bratt og har lavt rekkverk, enkel trapp av lettklinkerelementer er slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for fornying av konstruksjonene, utvendige terrasser av tre har en brukstid på 20-40 år.
Råteskadet trevirke må byttes med nytt.

Trapp er bratt og uegnet.

Rekkverk er lavt.

Det er råte i paneler på veranda med takoverbygg.

6.5 Vinduer og dører: TG2

Balkongdør i 2. etasje er slitt.

Beskrivelse	
Vinduer av tre med 2- lags glass fra 1980 tallet. Punktet gjelder 5 vinduer mot vest. Ytterdør med 2- lags glass. Tett ytterdør og hev/senk balkongdør i 2. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer og dører blitt over 20 år, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder. Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk. Det mangler bunnbeslag til ytterdør. Terrassedør og dør til leilighet henger noe og tar i karm. Vrider til terrassedør er ødelagt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påregnelig med tiltak. På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet. Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.	

Det er ikke benyttet beslag på vannbrett til vinduer.

6.6 Vinduer og dører: TG3

Beskrivelse	
Vinduer av tre med 2- lags glass fra 1980 tallet. Vindu med enkle glass, dør og vindu i vinterhage med enkle glass. Kjeller dør. 14 deler totalt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-3**
Vinduer og dører har råteskader i karm og omramming. Videre er det registrert punkterte isolerglass og manglende beslag på vannbrett, det er en viss fare for vanninntrenging og råteskader i vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer/dører med skade må påregnes.	
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-3**

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som ikke hadde isolasjon. Utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad og noe råte på værutsatte områder som vindskier og nederst på kledningsbord.
Det er registrert betydelig råte på sørvegg.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.
Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.

Sørvegg har betydelig med råteskader, det kan ikke utelukkes skader innover i konstruksjonen.

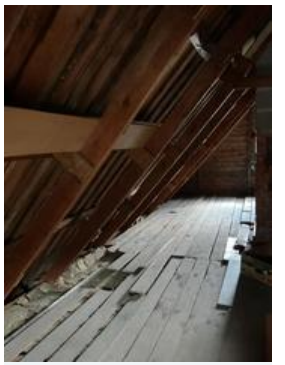
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes tiltak, råteskadet vegg (bærende konstruksjon) og panel må byttes ut med nytt.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger, samt å etablere ny vindsperre, utvendig kledning med luftespalte og musesperre.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Sperrer med svai er forsøkt rettet noe opp.

Type loft	Kaldtloft

Takverk av opprinnelig sperrebukker, åser og over/underliggere som undertak. Det er kaldtloft med tilkomst via luke i himling med stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Takverk av tre med sperrer, åser og over/undeliggere som undertak, ventilering av loftet/taket er svært begrenset.
Det er ingen lufting av skråtak.
Takverk har tydelig svai og skjevheter, det er forsøkt å rette opp taket noe trolig ved omlegging av taktekking.
Utvendig er det høy slitasje på sperrer og vindskier.
Det er ingen fungerende dampsperre, og bjelkelag er begrenset isolert med 100mm mineralull.
Det er ikke registrert vesentlig fukt eller kondensproblematikk.
TG2 er satt på grunn høy alder, fuktmerker i undertak og at takverk er begrenset ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak. Det bør utføres nærmere kontroll av taktekking og beslag tetthet. Det var tørt vær på befaringsdagen og eventuelle aktive lekkasjer er vanskelig å oppdage.
Ventilering av taket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

Hull etter skadedyr på gulvplank.

Ventilering av skråtak er fraværende, det kan ikke utelukkes skader i takverk på grunn av utførelsen.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Takrenner, nedløpsrør og beslag er en kombinasjon av plastbelagt stål og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ukjent når systemet er etablert, men av tilstanden er delene oppnådd betydelig alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.

Det kan se ut til at det er etablert noe få nedløpsrør og at det ved mye regn kan renne over takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med en utskiftning, og tiltaket bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på taktekkingen er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

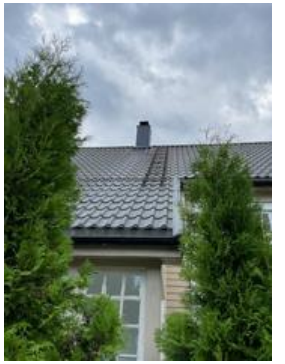
Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er av taksteinsimiterte stålplater. Bruk av undertak og eventuell type er ukjent.
Slike plater har en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Det er registrert normal slitasje, misfarging og noe malingsavflassing. Videre er det observert enkelte vindskibeslag som er løsnet. normalt vedlikehold fra fabrikantens anvisninger bør følges.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbytte av taktekking i fremtiden. Det bør holdes jevnlig kontroll av stålplater for utettheter og for symptomer på fukt i tilgjengelige innvendige overflater.

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Taket mangler snøfangere. Det er tilfredsstillende stige til pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Bjelkelag med stubbeloft og trolig koks som isolasjon.

Type	Trebjelkelag

Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid er det ikke isolasjon og fuktsperre mot grunn. Etasjeskiller for 1, og 2. etasje er tradisjonelle trebjelkelag som trolig har isolering etter etableringstid.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskiller har høydeavvik målt på gulv, jeg så ingen tegn på at dette har skjedd nylig, Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus. Datidens innfestningsmetoder særlig rundt pipe kan forårsaker vesentlige skjevheter.

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist ca. 40mm over 2m i gangen, over hele rommet er det målt over 50mm i nivåforskjeller. I stuen i 1. etasje er det målt ca. 20mm over 2m og ca. 35mm over hele rommet i nivåforskjell.

Det registreres noe rystelser og knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn. Det bør utføres nærmere undersøkelser av skjulte skader i bjelkelag. Videre bør det undersøkes om skadedyrangrep er aktivt i dag, jeg så ingen klare symptomer på dette. Av erfaring er det påregnelig med forbedrende tiltak på slike gamle bjelkelag.
Et godt tiltak vil være å avstive bjelker, rette opp, isolere og etablere nye bærende plater.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

Hull etter skadedyr.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Boligen har pipe av teglstein som er fra byggeår. Det er feieluker i kjeller og på loft, pipene er helbeslått over tak.
Skorstein over tak er rehabilitert.
På befaringsdagen er det ikke registrert noen innkledde sider av pipen i boligen, alle 4 sider skal være synlige for kontroll på teglsteinspiper.
Det er ikke registrert oppsprekking av pipestokker eller andre skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig er det påregnelig med rehabilitering av røykløp når pipen er over 50 år.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Gulvet er av belegg, vegger av brystningspanel med malt tapet og med noe flis over kjøkkenbenk. Himling er av malt panel.

Innredning med ukjent alder og type. Fronter av tre med profiler og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps batteri. Opplegg for frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er ikke lagt opp til komfyrvakt men det er lagt opp til vannstoppersystem.

Innredningen bærer preg av slitasje og små skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes en oppgradering av kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ventilator over koketopp, med ukjent utlufting.
.
Vær oppmerksom på ventilator har en forventet levetid på 10-15 år.

Anbefalte tiltak avtrekk

En utskiftning av ventilator bør påregnes.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Kommunepakke er innhentet og det foreligger ingen plantegninger for boligen. Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja

Kjeller har innredet rom, takhøyde er ca 2m.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen ferdigattest på denne boligen i deres arkiver.

Det foreligger melding om tiltak vedrørende tilbygg datert 1993. Det er ikke fremvist ferdigattest av tiltaket.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller.

Taket i kjeller er 2.0m.
Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.16 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom i 1. etasje med flis på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Det er gulvmontert toalett, servant på bærejern og panelovn på veggen.
Rommet har naturlig ventilert gjennom klaffventil og tilluft under dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å installere avtrekksvifte, det er påregnelig med en oppgradering på grunn av slitasje.

6.17 Toalettrom: 2. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom i 2. etasje med belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.
Det er gulvmontert toalett, servant på bærejern og reflektorovn over dør. Rommet har ventilering via ventil i himling, og hull i dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter krav i NS3600 skal det skal settes TG3 på toalettrom uten noe form for ventilering.
Naturlig ventilering gjennom klaffventil eller vindu gir TG2.
Mekanisk avtrekk med tilluft (overstrømming, gjerne ved flat terskel) gir TG0-1.

Det anbefales å installere avtrekksvifte på rommet.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp til 2. etasje er en lukket tretrapp fra byggeår.

Kjellertrapp er en bratt og rett trapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappene er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Trapp til kjeller er ustø og har mindre skade i bunn av vange, rekkverk er løst.

Etter dagens forskrift skal innvendige trapper har 0,9m høyt rekkverk. Det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.
I trappeløp skal det monteres håndrekke på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet.
Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

Trapp til kjeller må utbedres.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør ser ut til å være skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, alder og tilstand på stikkledning er ukjent.

Avløpsrør av plast. Stakeluke er plassert på bad i kjeller.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom. Takstmann har ingen oversikt over arbeidene utover dette.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av metall og har oppnådd betydelig alder.

Boligens vannrør er av kobber. Deler av rør er dårlig festet (klamret) og det er høy slitasje.
Vannrør i kjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering og frost.
Det er lagt opp nyere inntak av hovedvann i plastrør, inntaket har også vannmåler og stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i rom for å unngå kondens.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje og har automatsikringer.

Det er utført arbeider etter 1999 som det ikke er samsvarserklæring på.
Videre bemerkes det at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter.
Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon av alle oppgraderinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpen har ukjent servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe har ukjent alder men er av eldre type.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Gang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
Ca 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Varmtvannstank fra 2013. Tanken er på ca 200 liter og er montert i gang uten tilknytning til sluk.
Det er montert et kobberrør fra sikkerhetsventil og inn til bad med sluk.
Ingen synlige skader eller defekter.

Tanken er koblet til el forsyning med stikkontakt.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom	TG-3

Bad/vaskerom i kjeller med ukjent alder.
Gulvet har eldre varmekabel og er flislagt i overflaten. Vegger er bestående av malt panel og himling av malt panel. Rommet er innredet med skyllekum av stål, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med glassdør. Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft under dørblad.

Det er registrert noe fall på gulv men tettesjikt er av betydelig alder og kan ikke lenger garanteres å være tett. Dusjnisje har uhensiktsmessig fall, og det er symptomer på skader i underliggende konstruksjon. Fuger er misfargede og svarte.

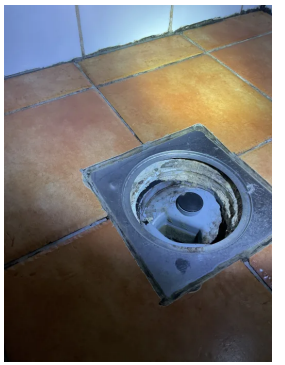
Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg).

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



Det er målt noe fukt i tilliggende konstruksjon, årsak kan være fukt fra betonggulv, eller fra utett membran i dusjnisje.

6.26 Øvrig: Frittliggende garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en leddport i tre med portåpner.

Garasjen fungerer som tiltenkt. Det er slitasje på bygningsdeler, ny eier bør påregne vedlikehold og enkelte utbedringer.

6.27 Øvrig: Frittliggende bod

Beskrivelse

Frittstående uisolert bod oppført i enkle konstruksjoner. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med papp/pappshingel. Det er montert enkle dører i tre.

Konstruksjonen har råteskader. Det er påregnelig med riving/utskiftning.

6.28 Øvrig: Innvendige overflater i bolig.

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av belegg og tre med fliser i entré/gang. Vegger er hovedsakelig av brystningspanel med tapet i overkant, tapeter og panel. Himlinger er hovedsakelig av malte paneler, malte overflater og noe malte plater.
Boligen har innerdører av forskjellig type og alder.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Tilstandsgrad settes på grunn av stedvis slitte overflater, noe oppsprekking og enkelte bom i flis i entré/gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for tiltak og stedvis fornying av overflater og innerdører.

6.29 Øvrig: Innvendige

Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

6.30 Øvrig: Badstue

Beskrivelse
Badstu i tilknytning med badet. Utadslående tredør med glass og panel på vegger og i himling. Rommet har belegg på gulvet benker i treverk, og el-styrt badstueovn. Rommet har ikke sluk, det er oppkant inn til bad. Rommet har 2 lufteluker.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Oppbygging av konstruksjonen er ukjent. Det er påvist fuktproblematikk, konstruksjonen er bygget i kjeller og utførelse medfører høyt skadepotensiale. Rom under terreng må bygges med tanke på manglende fuktsikring og påvirkning av fukt utenfra.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere undersøkelser anbefales, tiltak kan ikke utelukkes.	

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nærum, Mathias	9578-5999-4-3091553	2025-08-27 09:13:15

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
27. aug. 2025

Oppdragsnummer
31-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hestehavna 5, 3916 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Nærum Bolig AS v/ Mathias Nærum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6727953
Forsikret i: Fremtind

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?
Nei

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?
Nei

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Toalettet i andre etasje er byttet pga lekkasje.

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?
Ja

Beskriv: Ulyd fra varmepumpe.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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 uten boligselgerforsikring

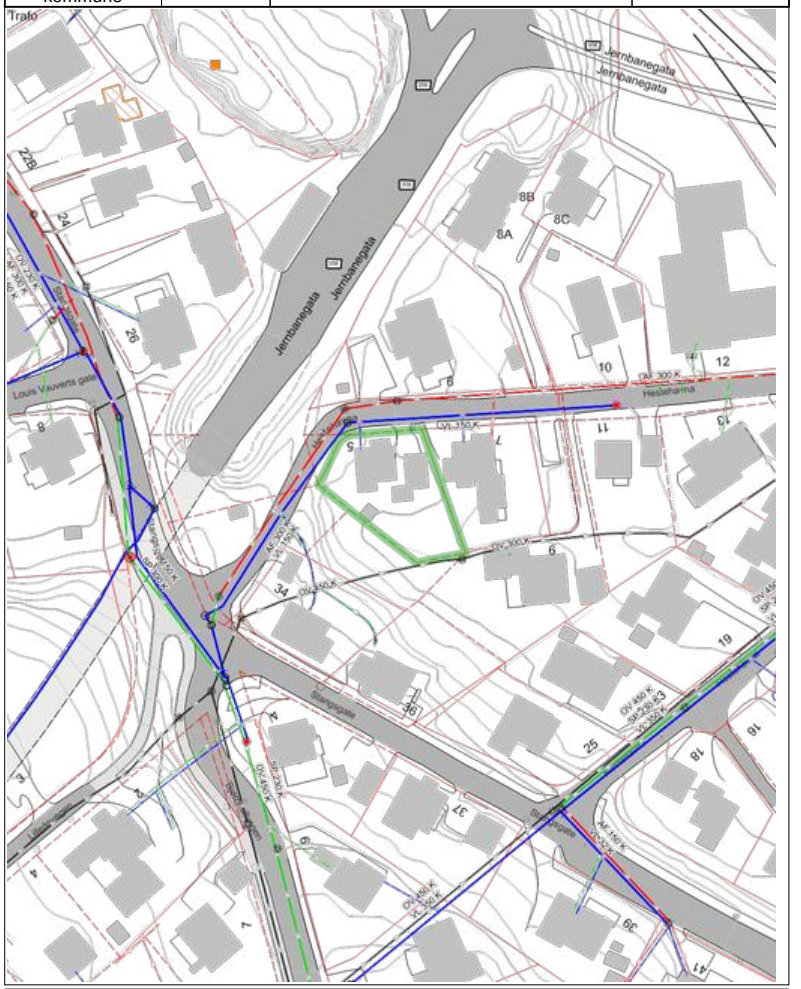
Oppdragsnummer: 31-0090/25

Porsgrunn kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1760	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hestehavna 5 3916 PORSGRUNN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Offogprivbygg	Andre bygg grå	Takoverbygg grå
Høydekurve Porsgrunn	Forsenkningskurve Porsgrunn	Høydekurve 5m Porsgrunn
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrense generert	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Midtlinje bane	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	Vegdekkekant undergang	Sti
Riving	Bygning tiltak - punkt	Bygning tiltak - areal
Gang- og sykkelveg	Vegundergang	Veg
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.		

Vann drift/nedlagt
Vann pumpeledning drift/nedlagt
Vann tunnel drift/nedlagt
Spillvannsledning drift/nedlagt
Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
Spillvann tunnel drift/nedlagt
Avløp Felles drift/nedlagt
Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
Overvann drift/nedlagt
Overvann overløpsledning drift/nedlagt
Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
Overvann Tunnel drift/nedlagt
Drens drift/nedlagt
Tunneller
Pumperetning

Kvikkleire - risiko

Risikoklasse 5
Risikoklasse 4
Risikoklasse 3
Risikoklasse 2
Risikoklasse 1

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 05.08.2025
Referanse:
Saksbehandler: AJ

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200 Bnr: 1760 Adresse: Hestehavna 5

Vann- og avløp

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Slamavskiller		X
Vannmåler er installert		X

Gebyrene er innhentet fra gebyrregisteret for vann- og avløp.

Merknader:

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 05.08.2025
Referanse:
Saksbehandler: AJ

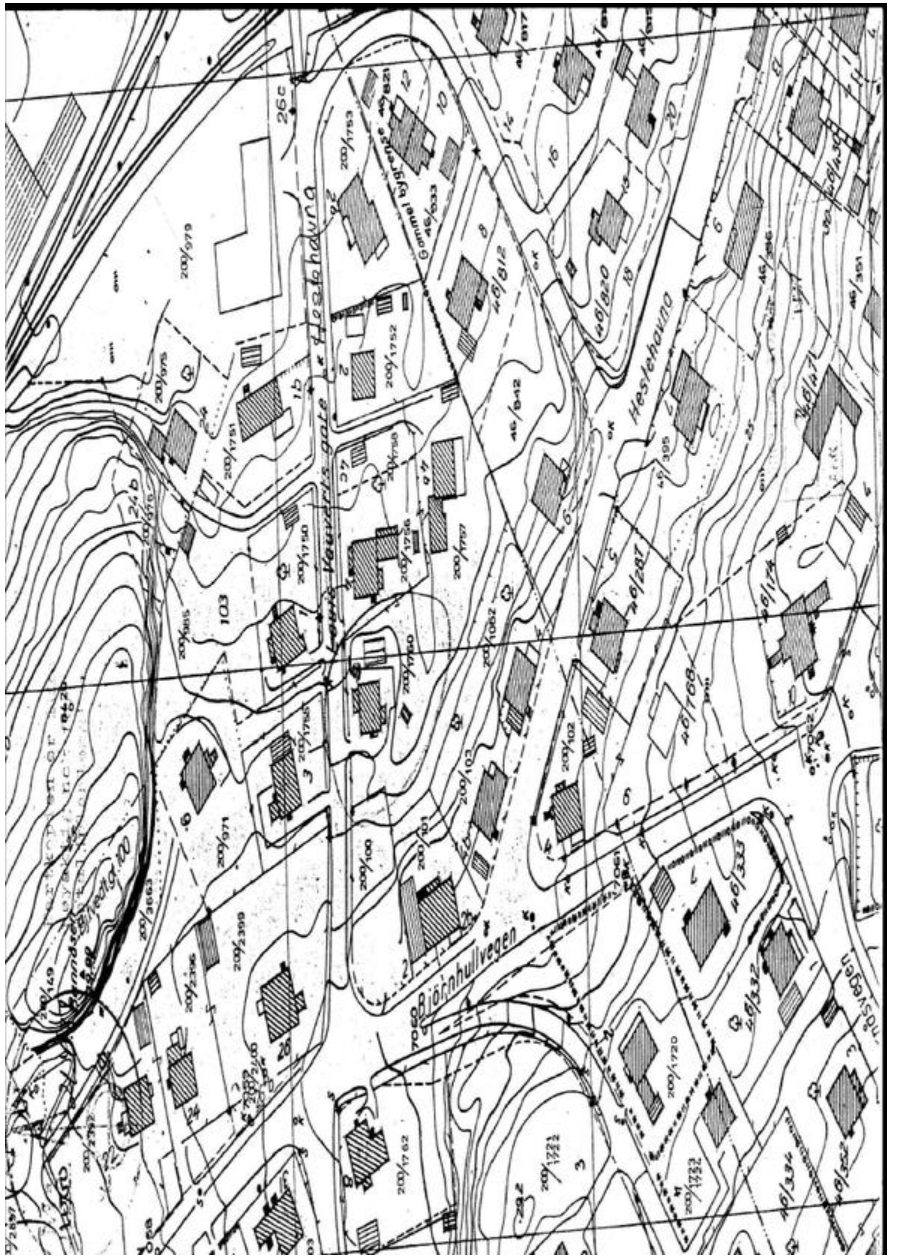
Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200 Bnr: 1760 Adresse: Hestehavna 5

Ferdigattest

Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen.

Vi har sjekket med Dokumentforvaltning og arkiv.

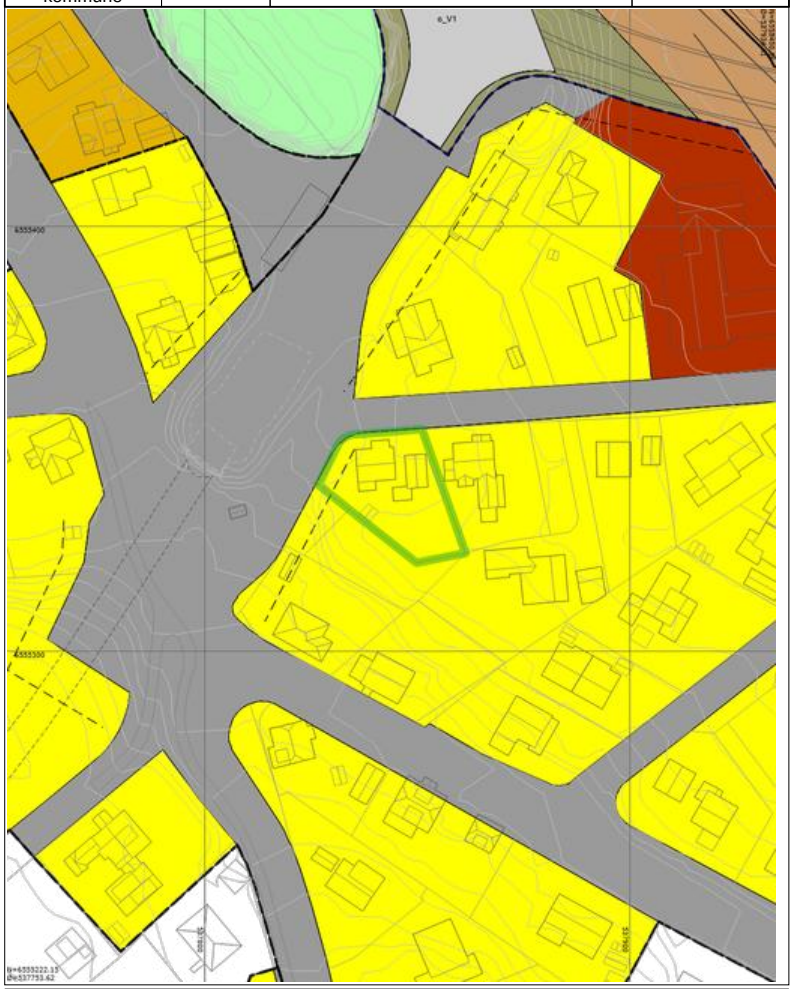

Hesthavna
Hesthavna
Hovedrs gate
Bjørnhullvegen
Gamlevegen
103
26c
209/1751
209/1752
209/1753
209/1756
209/1757
209/1760
209/1762
209/1720
209/1721
209/1722
209/1723
209/1724
209/1725
209/1726
209/1727
209/1728
209/1729
209/1730
209/1731
209/1732
209/1733
209/1734
209/1735
209/1736
209/1737
209/1738
209/1739
209/1740
209/1741
209/1742
209/1743
209/1744
209/1745
209/1746
209/1747
209/1748
209/1749
209/1750
209/1751
209/1752
209/1753
209/1754
209/1755
209/1756
209/1757
209/1758
209/1759

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1760	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hestehavna 5 3916 PORSGRUNN			
Annen info:	Del av RV 36 og RV 356 begr.av Lilleelva			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- Saksdokumenter til offentlig ettersyn
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Tunell
- Bru
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Påskrift reguleringsplan
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bestemmelsesområde
- RpArealformålOmråde
- Sentrumsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Byggeområde
- Boliger
- Allmennyttig formål
- Offentlig trafikkområde
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Park
- Fellesområde
- Felles gangareal
- Forretning/Kontor/Industri
- Eiendomsteig

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

PORSGRUNN BYPLAN
Skala nr 1500
Del A, B, C og D
Reguleringsplan for
del av rv 36 og rv 356, del av Sentrumsringen, samt tilliggende
områder, i hovedtrekk begrenset av Lilleelva, Håndverksvegen,
Hestehavna, Bjørnhullvegen, Sverdrupsgate og Løvenskioldsgate
§ 25 REGULERINGSFORMÅL
1 BYGGEOMRÅDER
3 TRAFIKKOMRÅDER
4 FRIOMRÅDER
§ 20 ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER M.V.
VANN
MÅL 1:500
N
Stadfestet 27.12.82
PORSGRUNN BYPLANKONTOR
Urædd Stadion
Bensinst
Gjølevegen
Trafo
G1
G2
G3
Løvenskioldsgate
Signa
Bjørnvedl-
gata 100
Bjørkeallèen
Fabrikker A/S
Parkering
H10
H11
J
Dam
Bønnsen-
veg
A
B
3 2 1

PORSGRUNN KOMMUNE

Retur: Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

AVTALEGIRO

Org.nr.	NO939991034MVA
Kundenummer	532773
Fakturanummer	93067664
Avtalenummer	8240
Ordrenummer	50254513
Fakturadato	29.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Deres ref.	

NÆRUM BOLIG AS
BREKKA 39
3917 PORSGRUNN

Vår ref. Servicesenteret, Tlf: 35 54 70 00, postmottak@porsgrunn.kommune.no

Gjelder: 01 Eiendomsgebyrer

Eiendom 200/1760/0/0, Hestehavna 5

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Fastdel vanngebyr	010825-310825	1	stk	1600,00	1600,00	133,33	20,00	153,33
Stipulert vanngebyr	010825-310825	160	m3	25,60	4096,00	341,33	51,20	392,53
Fastdel kloakkgebyr	010825-310825	1	stk	1800,00	1800,00	150,00	22,50	172,50
Stipulert kloakkgebyr	010825-310825	160	m3	38,00	6080,00	506,67	76,00	582,67
Feiegebyr	010825-310825	1	stk	280,00	280,00	23,33	0,00	23,33
Branntilsyn	010825-310825	1	stk	280,00	280,00	23,33	0,00	23,33
Eiendomsskatt Bolig	010825-310825	1069400	0/00	4,00	4277,00	356,42	0,00	356,42
Skattetakst: kr 3 242 000. Bunnfradrag: kr 1 200 000.								
Renovasjon std	010825-310825	1	stk	3200,00	3200,00	266,67	66,67	333,34

Mva sats	Grunnlag	Beløp	Sum
0 %	403,08	0,00	403,08
15 %	1 131,33	169,70	1 301,03
25 %	266,67	66,67	333,34

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
20.08.2025	**1 801,08**	**236,37**	**2 037,00**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
5081 08 51209	2037,00		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO9250810851209. SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 532773
Fakturanummer 93067664
Fakturadato 29.07.2025
KID 015327730676640

GIRO

Betalings-frist 20.08.2025

Underskrift ved girering

Betalt av

NÆRUM BOLIG AS
BREKKA 39
3917 PORSGRUNN

Betalt til

PORSGRUNN KOMMUNE
Økonomi og finans
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer

H

Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.

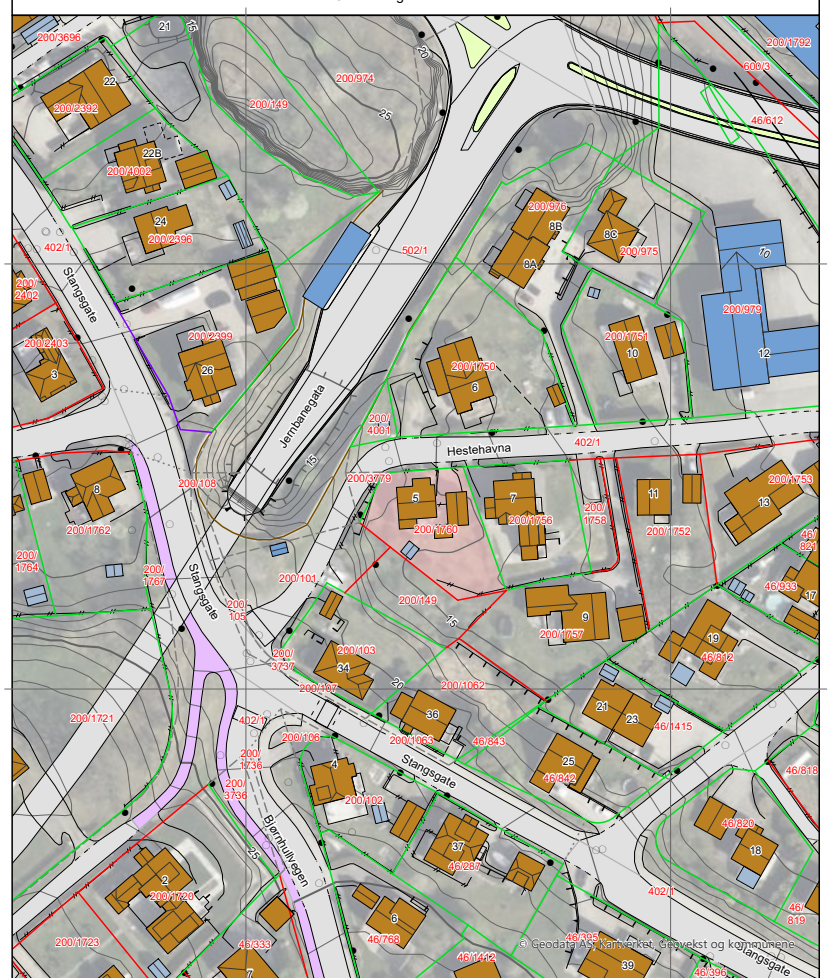
ambita

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/1760/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2025



0 25 50 m

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

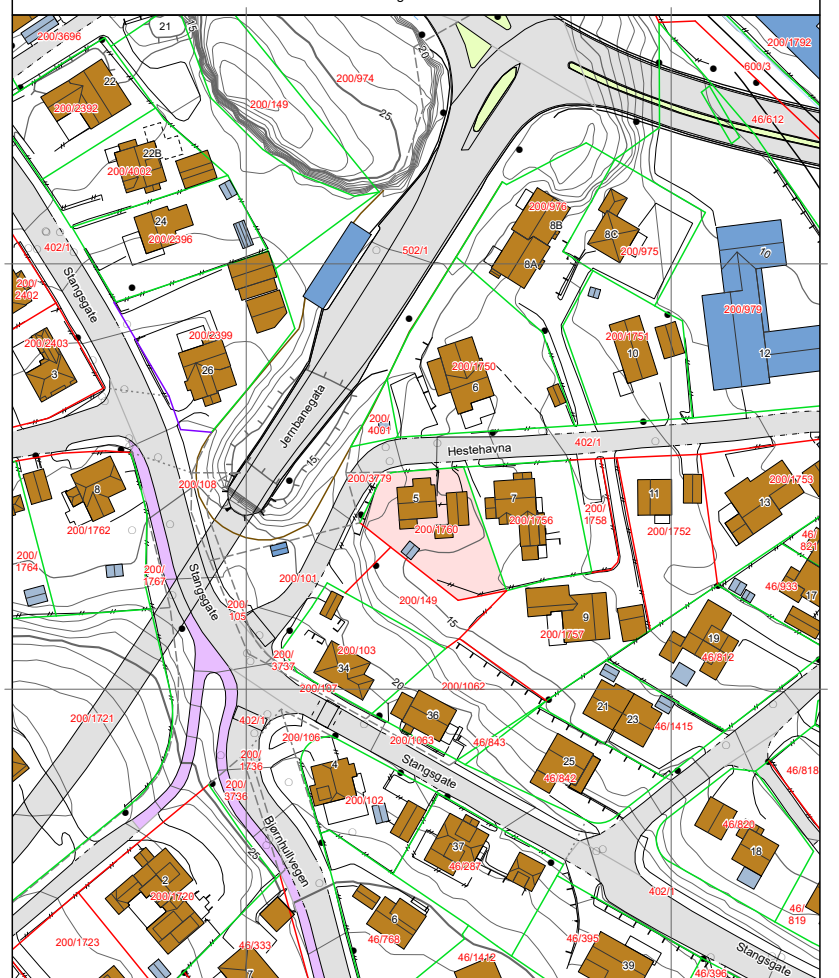
ambita

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/1760/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

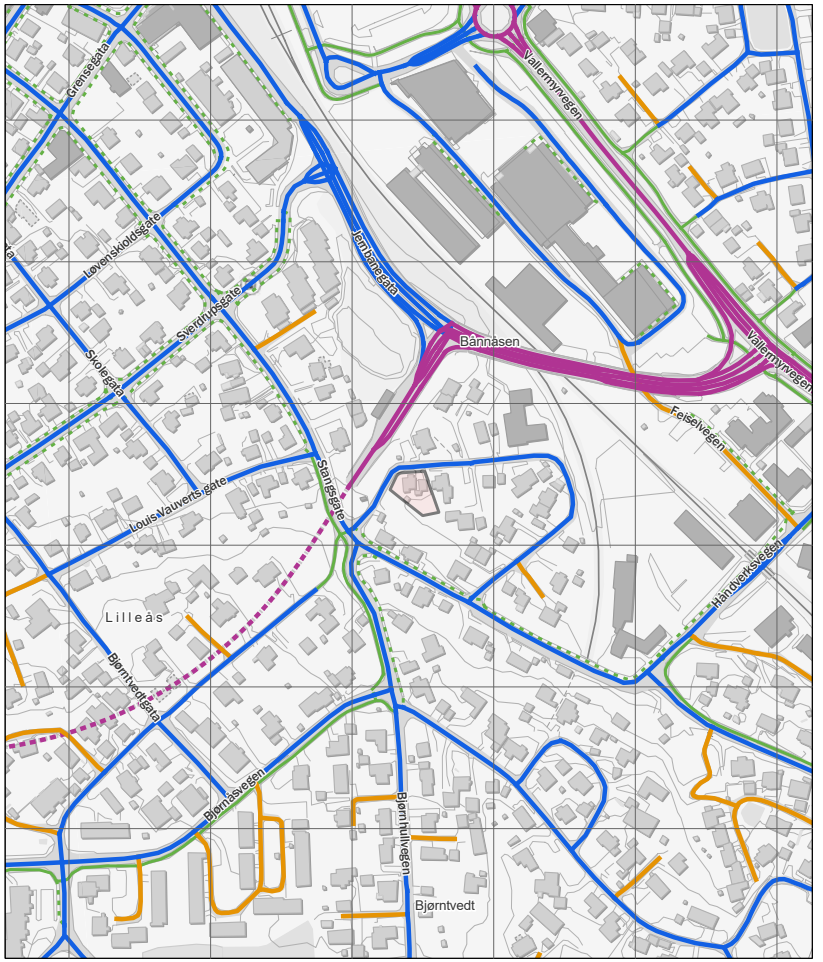
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 200/1760/0/0
Adresse: Hestehavna 5, 3916 PORSGRUNN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/08/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Hestehavna 5

Skoler

Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	10 min	0.9 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	18 min	1.5 km
Borge skole (1-10 kl.) 312 elever, 26 klasser	7 min	2.8 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 18 klasser	13 min	1.1 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	15 min	1.3 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	12 min	1 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	14 min	1.2 km

Sport

Ballplass - Løkka	7 min	
Østsiden skole	7 min	
SKY Fitness Porsgrunn	7 min	
Sats Ekspress Porsgrunn	8 min	

Offentlig transport

Bånnåsen Linje M3, M3N, 185	3 min	0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min	0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min	

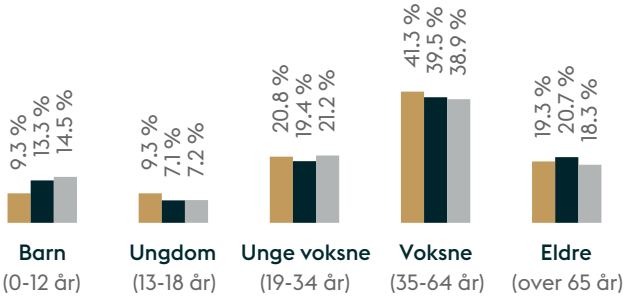
Barnehager

Vallermyrene barnehage (1-5 år... 57 barn	12 min	1 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 74 barn	19 min	1.6 km
Maristien barnehage (1-5 år) 120 barn	20 min	1.7 km

Dagligvare

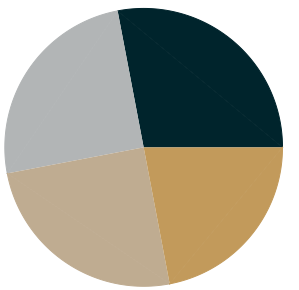
Coop Extra Porsgrunn	8 min
Rema 1000 Vallermyrene	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjørntvedtjor...	529	244
Kommune: Porsgrunn	36 624	17 715
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 28% 6-12 år
- 25% 13-15 år
- 25% 16-18 år

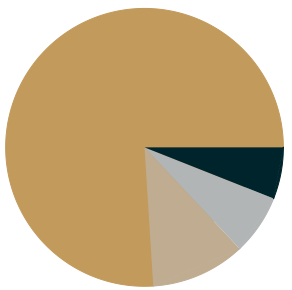
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Porsgrunn	8 min
Rema 1000 Vallermyrene	9 min

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse



- 76% enebolig
- 6% rekkehus
- 7% blokk
- 11% annet

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN

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

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

[!*!avdelings netside**!*!]**

35 55 80 00

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

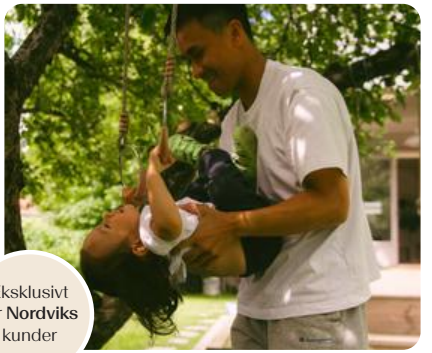
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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

Oppdragsnummer: 31-0090/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hestehavna 5 3916 PORSGRUNN

Betegnelse: Gnr 200, bnr 1760 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no