

Tveitanvegen 17B



Velkommen til

Tveitanvegen 17B



Salgsoppgaven produsert 11. juli 2025

PORSGRUNN - EIDANGER

Tiltalende og påkostet familiebolig i attraktivt boligområde | Solrike og usjenerte uteområder | Dobbel carport | Solcelleanlegg

Prisantydning	4 750 000,-
Omkostninger	120 100,-
Totalpris	4 870 100,-
BRA-i	163 kvm
Totalt BRA	177 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1972

Megler	Kurt Thingstad
Telefon	970 01 500
E-post	k.thingstad@nordvikbolig.no
Megler 2	Sofie Husby
Telefon	912 49 019
E-post	s.husby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Tveitanvegen 17B!

- Innbydende og påkostet enebolig
- Flotte terrasseområder med plass til flere sittegrupper
- Lys og romslig stue med god plass til sofa- og spisegruppe
- Delikat kjøkken
- Varmepumpe i stue
- To baderom
- Solcelleanelgg montert i 2022
- Romslig carport med lader til elbil
- Gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Kort vei til busstopp

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	163 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	177 kvm
TBA:	46 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bad/vaskerom, kjellerstue og to soverom
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, omkledningsrom (opprinnelig soverom) og to soverom.
BRA-e: 14 kvm. Bod.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 46 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet















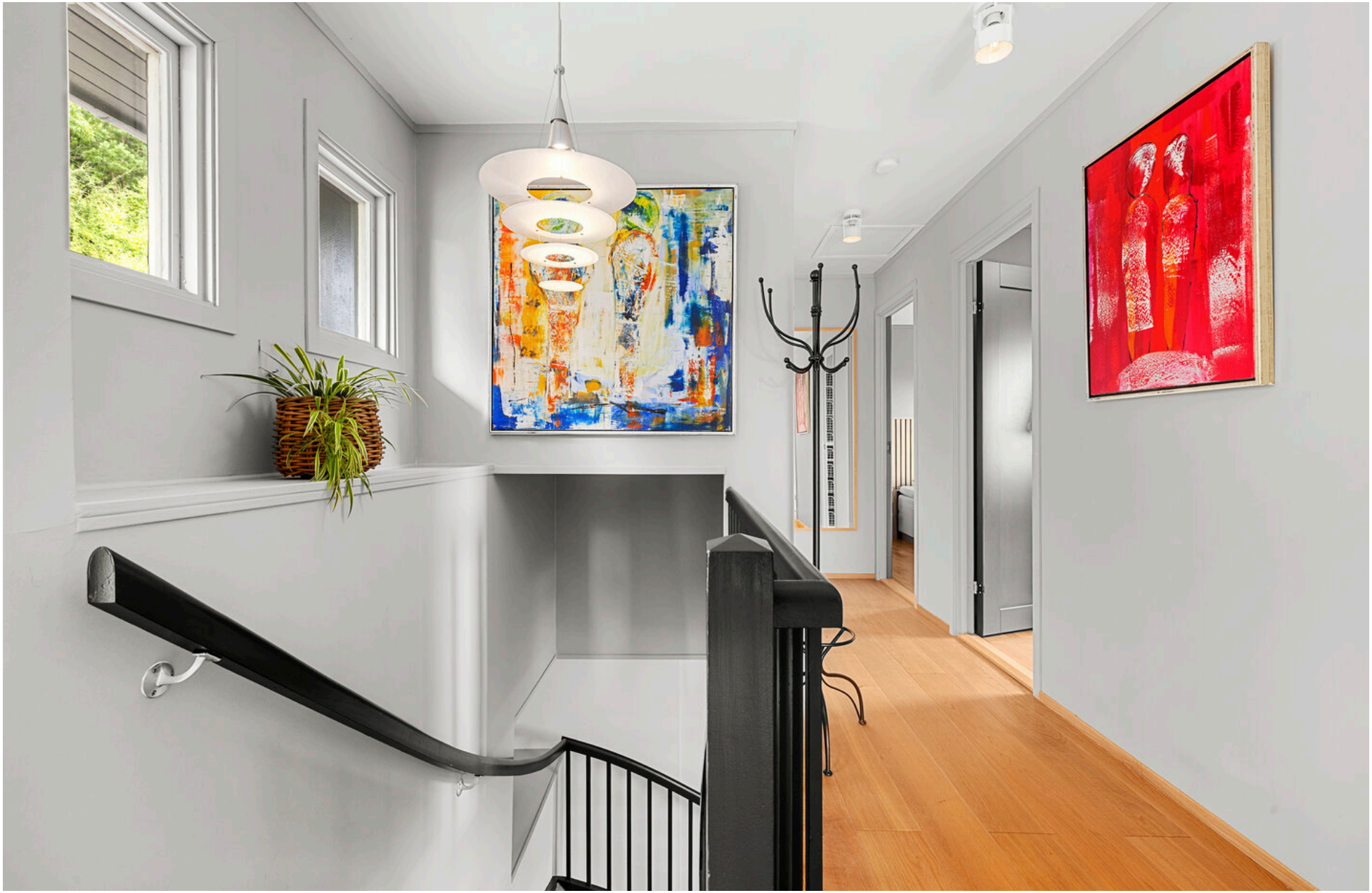






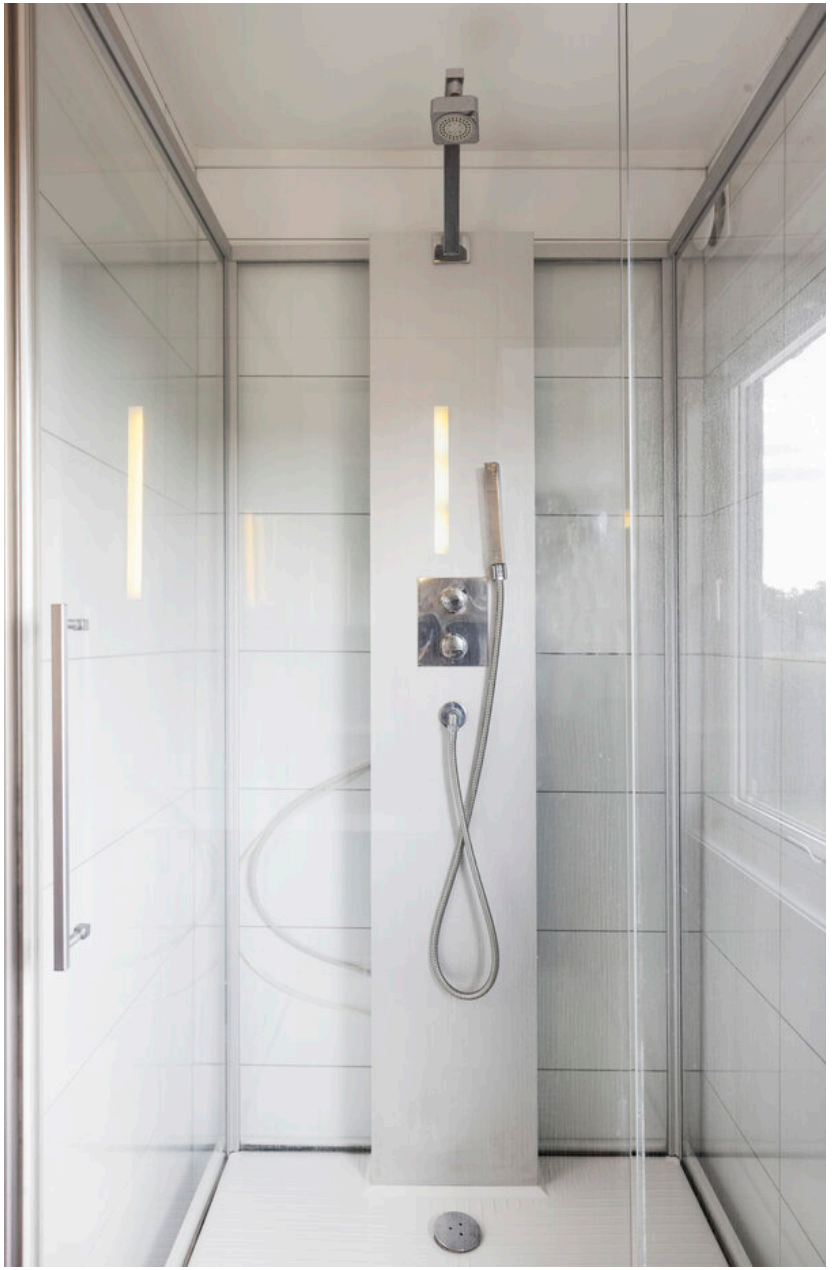






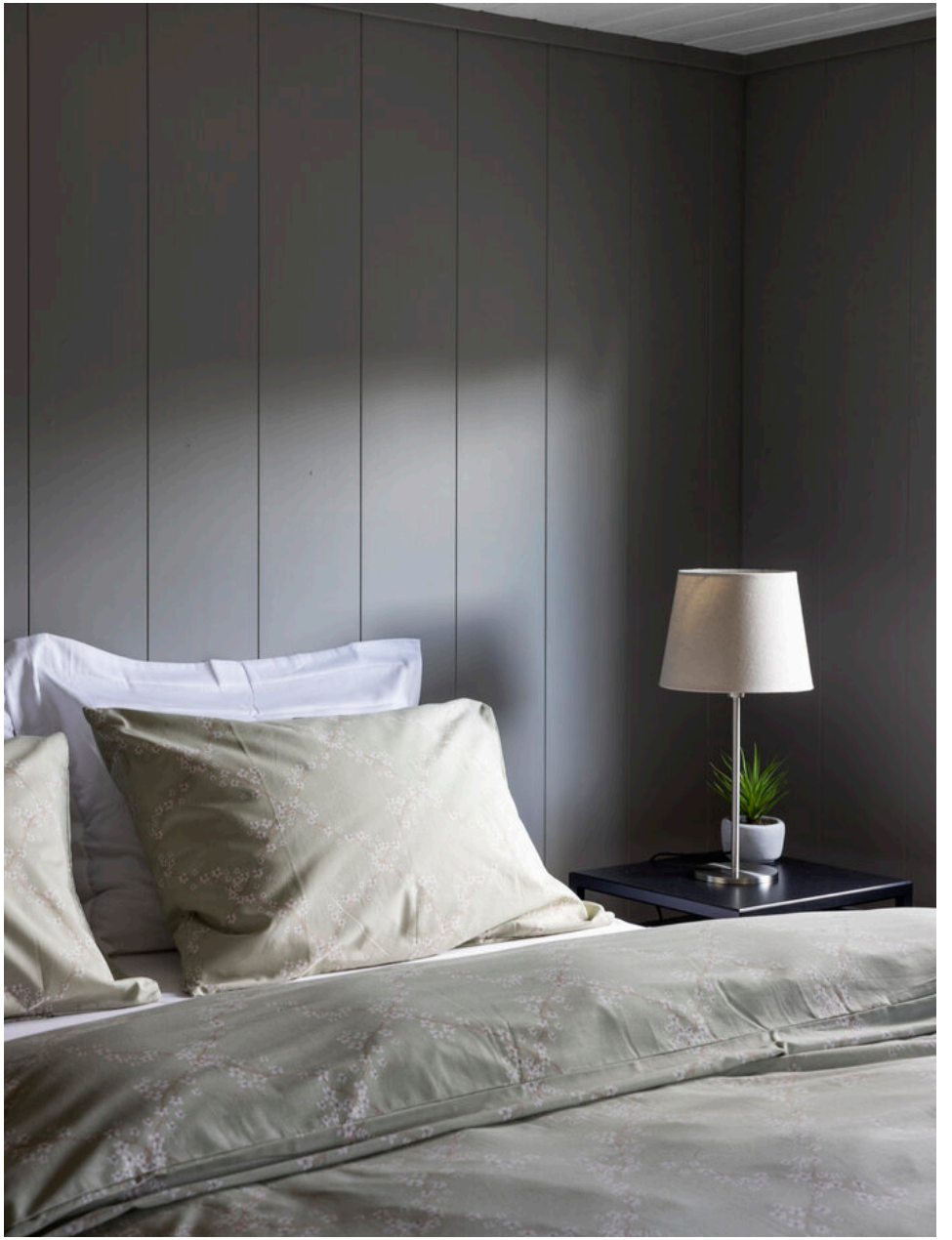





















AEG
Miele











































Informasjon

Tveitanvegen 17B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0116/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Tveitanvegen 17B, 3946 PORSGRUNN
Gnr 51, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Thomas Holmen
Linda Danielsen Holmen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
118 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
120 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 870 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 889 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1972

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 163 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bad/vaskerom, kjellerstue (ikke godkjent) og to soverom (ikke godkjent)
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, omkledningsrom (opprinnelig soverom) og to soverom.

BRA-e: 14 kvm. Bod.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I tillegg til arealer følger det med en carport i forbindelse med boligen på ca 38 kvm.

Innhold

1. etasje:
Underetasje:

Standard

1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys og åpen entré. Her er det god plass til å sette fra seg sko og yttertøy. Fra entré har du videre tilgang til stue og kjøkken på høyre side, bad rett frem, samt to soverom og walk-in på venstre side.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet. Det er god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Spisegruppen er plassert i tilknytning til kjøkken. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse via dobbel terrassedør. Det er montert varmepumpe i stue.

Kjøkken:
Delikat kjøkken med sorte, slette fronter og laminert benkeplate. Innredningen er godt tilpasset rommets utforming og har godt med skap- og benkeplass. Innredningen har integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er avsatt plass til side-by-side kjøleskap i innredningen. Spotter i himling som gir godt arbeidslys.

Bad:
Innbydende helfliset baderom med varmekabler i gulv. Baderommet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinnredning, speil med belysning, vegghengt skap, vegghengt toalett og dusjkabinett. Badet er pusset opp i 2012.

Soverom:
Det er to soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Praktisk skyvedørsgarderobe. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Innredet walk-in closet er opprinnelig et soverom.

Underetasje:
Stue:
Innredet kjellerstue med plass til mindre møblement. Det er åpen peis i kjellerstuen. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue ikke er godkjent til varig opphold.

Bad:
Romslig bad med flislagt gulv med varmekabler. Rommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med belysning, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er pusset opp i 2012.

Soverom:
Det er innredet to soverom i underetasjen. Rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Det gjøres

oppmerksom på at soverommene i underetasjen ikke er godkjent til varig opphold.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbel carport og gruset gårdsplass.
Det er montert Zaptec elbillader i carport.

Modernisering og påkostninger

2012- Drenering av bakvegg på huset, utskifting av alle dører og vinduer, renovert bad i 1 og 2 etasje, generell oppussing av hele huset, byttet ut mye av det elektriske anlegget
2014 - Bygd ny bod på 15m2
2023- Montert solcelleanlegg på 14kW, etterisolert loft med 100mm Glava

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Kjell H. Myhra utførte rørlegger arbeidene på bad/vask i u. etg. , bad i hovedetasjen og kjøkken. Flislegger Stig Ytredal la fliser på gulv bad/vask u. etg. og bad og vegger o hovedetasjen. Egeninnsats
med smøremembran på begge bad. På badet nede er det Fipo-Trespo våtromsplater på vegg (egeninnsats) Alle arbeider ble utført i 2012.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: 2012 - Det ble benyttet smøremembran på gulv i bad/vask u. etg. Og møremembran gulv og vegg i bad hovedetasje. Det ble utført etter leggeanvsining fra leverandør og huseier har god erfaring med denne type arbeider.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Har ikke kvitteringer tilbake fra 2012.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke Firma, men carport er trolig bygd i 1998 og da ble også takstein på resten av huset byttet. Det er montert solcelleanlegg i september 2022. Utført som egeninnsats, men huseier er elektriker og jobber for Laugstol AS.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakveggen på huset ble drenert i 2012 av Anleggsgartner Nordengen AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget er utført som egeninnsats. Huseier har fagbrev som elektriker. 2012- Det meste av det elektriske ble trukket om og lagt nytt. Det ble satt inn noen ekstra jordfeilautomater. 2021- Montert elbil lader og ny automatsikring til den. 2022 - montert solcelleanlegg og ny automatsikring til det.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei. Eventuell kommentar: Det har ikke vært periodisk kontroll av el. anlegget mens vi har eid huset.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 -Egeninnsats, huseier er elektriker.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 - Rørlegger Kjell H. Myhra utførte rørlegger arbeidene på bad/vask i u. etg. , bad i hovedetasjen og kjøkken.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Arbeid som er utført: 2012 - Det ble montert inn 4 rømningsvinduer i soverom i underetasjen hvor det kun sto små
kjellervinduer.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Kobler til det kommunale nettet.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja. Beskriv: Det var vannintrenging i underetasje 2013. Forsikringssak. Vann kom inn over drenering.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Det er til tider kondens i de to små koblede vinduene ved inngangsparti.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Før veggene i underetasje ble foret inn og etterisolert i 2012 ble det observert en setningsskade i bakvegg. Tidligere eier opplyste at det var en sprekk/setning som var fra tidlig 80-tallet. Enkelte småsprekker/riss i murpuss forekommer.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Det var rørbrudd på inntaksledningen våren 2025. Bruddet skjedde etter et ukontrollert overtrykk på det kommunale ledningsnettet. Det ble en lekkasje på vannledningen. Lekkasjen skjedde nede på tomten til naboen. Bruddet ble rettet av Heistad Rørlegger forretning AS.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Isbitmaskin på kjøl/frys fungerer ikke.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det ble ble utarbeidet en skaderapport ifm. lekkasje på utvendig inntaksledning vann 2025.
Tilstandsrapport Eierskifte 2025

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja. Beskriv: 2012 - Det ble montert inn 4 rømningsvinduer i soverom i underetasjen hvor det kun sto små kjellervinduer. Det er ikke søkt fasadeendring/brukstillatelse.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Antall TG2 er 19 stk og gjelder drenering, rom under terreng/platting, terrasse, vinduer og dører, ytterdører, renner og nedløp, taktekking, utstyr på tak, ildsted/skorstein, avløpsrør, vannledninger, overflater bad/vaskerom i underetasje, membran, tettesjikt og sluk bad/vaskerom i underetasje, sanitærutstyr bad/vaskerom i underetasje, overflater bad 1. etasje, membran, tettesjikt og sluk bad 1 etasje, sanitærutstyr bad 1. etasje, ventilasjon bad 1. etasje og radon.
Antall TG3 er 0 stk.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin (ny i 2025)
- Kjøl-/fryseskap

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin og tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisestue
- 3 stk taklamper i gang
- 2 stk takpendler i stue
- Takpendel i trappeløp ned til underetasje
- TV i stue

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
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

Elektrisk oppvarming. Det er installert varmepumpe i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et strømforbruk i 2024 på 18166 kwh. Årlig produksjon av strøm på solcelleanlegget i 2024 var på 14175kwh

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 396,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 976,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 899,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 881 479,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 525 916,- pr. 2025
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: 36703385

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag TV og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 979 kvm (Eiertomt)
Solrik tomt som er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed, steinheller og gruset gårdsplass. Flotte terrasseområder med god møbleringsfrihet.

Adkomst

Fra Porsgrunn sentrum, kjør mot E18 på Vallermyrvegen. I rundkjøringen ved YX Eidanger tar du første avkjørsel inn på Ullinvegen, og følg veien til toppen av bakken. I rundkjøringen, ta første avkjøring, inn på Tveitanvegen. Etter ca. 300 meter, ta avkjøring til høyre. Boligen ligger i enden av veien. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Eidanger i Porsgrunn. Her er det gåavstand til bla. Eidangerhallen -og fotballbane, Tveten barne- og ungdomsskole, Eplehagen barnehage, Nystrand barnehage og Vallhall barnehage. Ca. 300 meter fra boligen er det bussforbindelser som kan ta deg inn til Porsgrunn stasjon. Her kan du komme deg til hele Grenland med ulike busser. Det er også kort vei til Telemarksporten, hvor det er bussforbindelser til både Oslo og Kristiansand.

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

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

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tveten - 0,3 km

Tog: Porsgrunn stasjon - 3,9 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 34 min

Skoler og barnehager

Barnehage:

- Eplehagen barnehage - 0,7 km
- Nystrand barnehage - 1,3 km
- Valhall barnehage - 1,7 km

Skole:

- Tveten skole (1-7 kl) - 0,2 km
- Tveten ungdomsskole - 0,4 km
- Porsgrunn videregående skole - 3,6 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolighus datert 07.09.1972.

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

Bygningstegninger oversendt fra kommunen viser avvik til dagens bruk.
- Kjellerstue er tegnet inn som "Hobbyrom"
- To soverom er tegnet inn som "Bod"
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke sendt søknad til kommunen om bruksendring. Rommene er således ikke godkjent til varig opphold.

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

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Snekkeråsen II", planid 4001 602, datert 27.11.1964 og er regulert til boliger og offentlig friområde.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/51/125:
19.06.1971 - Dokumentnr: 502128 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:51 Bnr:259
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæringen sier;
Eiere av gnr. 51, bnr. 259 og 260 har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakkledninger over gnr. 51, bnr. 3 og 125.

24.08.1971 - Dokumentnr: 502874 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:51 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Gnr. 51, bnr. 259 har rett til å legge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger i grøft over gnr. 51, bnr. 3 og 125.
Gnr. 51, bnr. 259 har gjerdeplikt mot gnr. 51, bnr. 3.

24.08.1971 - Dokumentnr: 502875 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelsen sier;
Gnr. 51, bnr. 125 har gjerdeplikt mot gnr. 51, bnr. 3.

24.08.1971 - Dokumentnr: 502875 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:51 Bnr:3
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:51 Bnr:259
Bestemmelsen sier;
Gnr. 51, bnr. 3 og 259 har rett til å legge og vedlikeholde vann- og kloakkledning i grøft over gnr. 51, bnr. 125.

11.08.1972 - Dokumentnr: 502733 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:51 Bnr:382
Bestemmelse om ledninger m.v.
Erklæringen sier;
Eier av gnr. 51, bnr. 125 har rett til å legge ledninger over gnr. 51, bnr. 382

15.01.1973 - Dokumentnr: 500137 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:51 Bnr:382
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelsen sier;
Eiere av gnr. 51, bnr. 125 er forpliktet til å opprettholde lovmessig avstand til egen bygning målt fra planlagt carport på naboeiendommen gnr. 51, bnr. 382, som skal ligge 100 cm fra felles grense.

25.08.1971 - Dokumentnr: 502878 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:51 Bnr:60
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelsen sier;
Gnr. 51, bnr. 125 gis tillatelse til å gå inn på eiendom gnr. 51, bnr. 60 med nødvendige ledninger for å få forbindelse med kommunalt nett. Rett til å vedlikeholde ledninger.

15.01.1973 - Dokumentnr: 500136 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:51 Bnr:382
Bestemmelsen sier;
Eier av gnr. 51, bnr. 125 har rett til legging og vedlikehold av veg på gnr. 51, bnr. 382.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Maks kr. 10.000,-. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg avisannonsering TA og VARDEN kr. 7 000,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone ca. kr. 5 690,-

Samlet skal selger betale kr. 141 260,- 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 5. august 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Tveitanvegen 17B

Tveitanvegen 17 B
3946 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1972
BRA: 163 m^2
BRA-i: 163 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	19	0	0

Supertakst
GNR: 51 BNR: 125
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Tveitanvegen 17 B
3946 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/33652

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Kortsider som er delvis mot terreng har drenering og fuktsikring fra byggetiden, det er fjell som skråner mot bolig mot nord over mye nedbør vil det renne en del vann mot grunnmur.
Trolig vil mye av vannet bli drenert bort i drenerende masser på denne side. Ved hulltaking i inforet konstruksjon på vegg mot terreng, er det påvist noe fuktig treverk.

Anbefalte tiltak

Løsningen fungerer en viss grad med dagens bruk, det bør etableres knotteplast og topplist over terreng.

Drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år, på grunn av at deler av systemet er blitt 53 år bør det påregnes tiltak og mulig redrenering av boligen i fremtiden.
Når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om, følg med på innvendig overflater mot terreng for å se etter betydelige svekkelser på fuktsikring.

Rom under terreng

Oppsummering

Etasjen oppleves ikke som fuktig på befaringsdagen og det er ventiler i yttervegg og i vinduene som sørger for god luftgjennomstrømning. Det er avdekket noe fukt i innforet konstruksjon som er over grensen for utvikling av sopp og fuktskader.

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.

Anbefalte tiltak

Fungerer til sitt formål. Følg med på mur for symptomer på forverring i fuktinnsig.
Videre bør det sørges for god ventilering for å tørke ut fukt/kondens.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er ikke registrert vesentlig svikt eller råteskader, det bemerkes at underliggende konstruksjon ikke er inspisert da det ikke er tilkomst. Spaltegulv har slitasje det mangler rekkverk eller annen sikring mot hekk.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert avvik som er i behov for større tiltak, overflater bør behandles og det bør etableres blomsterkasser eller lignende der hvor terrassen er over 0,5 m over terreng.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer med koblet glass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.

Anbefalte tiltak

Vinduer fremstår som fungerende og godt vedlikeholdt.

På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduene.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som hadde ca 100mm isolasjon i hulrom. 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 på paneler rundt vinduer og hjørnekasser, slitasjen gjelder særlig vegg mot sørøst.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
På vegg mot nord er vindtett av papp brutt og det er synlig isolasjon i dagen.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
På kort sikt bør råteskadet panel byttes ut for å forhindre videre skader innover i vegg, sprukket papp med åpen isolasjon bør utbedres.

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.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunnen og utkast montert på nedløpsrør. 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 er eldre beslag over tak som er i behov for utskiftning. Takrenner og nedløpsrør er fra 2012 og fungerer i stor grad med dagens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det er behov for vedlikehold på takrenner og nedløpsrør, beslag over tak som vindskibeslag, pipebeslag og pipehatter bør byttes.

Taktekking

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er fra 1998, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Jeg observerte slitasje på vindskier og normal slitasje etter alder på takstein. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.

Anbefalte tiltak

For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.

Utstyr på tak

Oppsummering

Takflate av ru overflate og takvinkel på under 27 grader, det er ikke krav til snøfangere.
Boligen har ikke takstige.

Anbefalte tiltak

For å få TG0-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er satt opp av lettklinkerelemneter, og har et røykløp. Det er murt åpen peis i kjellerstue og sotluke på soverom i sokkeletasje. Pipa har bunnbeslag over tak.
Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking av pipestokk eller innkledde vanger.

Sotluke er nærmere brennbart materiale enn 300mm, og det mangler ildfast plate på gulvet under luke.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å imøtekomme krav om 300mm til brennbart materiale fra sotluke. Ildfast plate kan monteres under sotluke.

Avløpsrør

Oppsummering

Boligen er påkoblet offentlig avløpssystem.
Røropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av eldre plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i boligen, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak.

Det er registrert noe dårlig avrenning i servant på bad i sokkel.
Stikkledninger til kommunalt anlegg er fra byggetiden.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.
Det bør utføres nærmere kontroll og lokalisering av lufterør til kloakk, slik lufting bør føres over tak.

Det ble ikke registrert behov for større tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang (stikkledning).

Vannledninger

Oppsummering

Boligen er koblet til offentlig vannforsyning, vannrør er av kobber.
Det er lagt opp nyere inntak av hovedvann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.

Eier opplyser om skade på stikkledning og vannlekkasje utenfor bolig. Skaden er utbedret. Stikkledning av plast til punkt ved nabo og eldre rør til kommunalt anlegg.

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

Anbefalte tiltak

Vannrør i boligen ser ut til å fungere med dagens tilstand, det er ikke avdekket behov for tiltak på befaringsdagen.
Ingen skader eller lekkasjer på stikkledning er påvist. Alder tilsier at eldre rør bør skiftes ut.

Våtrom: Bad/vaskerom i sokkeletasje

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke betydelige skader som sprekker eller bom i gulvflis.

Vegg i våtsone til dusjkabinett er ikke av godkjent tettesjikt. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i NS3600 og mangel på godkjent tettesjikt i våtsonen (bak dusj og 1m til hver side.
Baderomsplater har avvik på utførelse etter monteringsveiledning. Det er ikke brukt bunnskinne av aluminium og rørføringer i plater er ikke fuget.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvet har 2 plastsluk. Det er et sluk under dusjkabinett og et under vaskemaskin. Det er noe vanskelig å komme til for kontroll og rengjøring, men det registreres ukjent type membran under klemring i sluket under dusjkabinett.

Det er ikke registrert avvik på gulvets tettesjikt, men alder tilsier at gjenværende brukstid er noe begrenset. Veggenes tettesjikt har avvik som er beskrevet under punktet overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres ikke betydelige skader på innredning, men det er ikke etablert spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Innredning fungerer med dagens tilstand, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av hva som vil skje ved en eventuell lekkasje fra skjult sisterne.

Våtrom: Bad i 1. etasje

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke betydelige avvik som sprekker eller bom i flis.

Vindu er plassert i våtsone til dusj men det er ingen synlige fuktskader da kabinett skåner overflater for vannsprut.

Fallforhold er målt til å være cirka 10 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Minstekravet på 25 mm fra topp synlig membran til topp slukrist er ikke innfridd.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under dusjkabinett og det er noe vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll.

På grunn av dette er ikke membran bekreftet under klemring. Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor tetthet er usikker i fremtiden.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredning har ikke påvist skader eller sterk slitasje, det er ikke etablert spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra skjult sisterne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Innredning fungerer med dagens tilstand, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av hva som vil skje ved en eventuell lekkasje fra skjult sisterne.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering og spalte under dørblad for tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte for å for bedre luftutskifting.

Øvrig: Radon

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.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er originale plantegninger fra 1971 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Sokkel:
Bodrom er innredet til soverom og kjellerstue.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

1. etasje:
Soverom er i dag i bruk som et omkledningsrom, videre er det revet lettvegg ved kjøkken og vindfang.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Det er utført endring av fasade i sokkeletasje mot sør-øst, dette kan være søknadspliktig.
Det er anbefalt å høre med kommunen om tiltaket krever søknad.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 07.09.1972.

Det foreligger søknad om riving og oppføring av ny carport datert 24.11.1997. Det er ikke fremvist ferdigattest av tiltaket.

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

Kjellerstue har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.7.2025	**27.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Linda Danielsen Holmen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Thomas Holmen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

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:	**Tveitanvegen 17 B, 3946 Porsgrunn**						
Kommunenr:	**4001**	Gårdsnr:	**51**	Bruksnr:	**125**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1972** - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Enebolig**						

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

Tilkomst til boligen er via privat vei, eventuelle vedlikeholdsplikter eller bruksretter er ukjent.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Montering av elbil lader, utført av egeninnsats av eier som er elektriker. Det er fremvist samsvarserklæring av arbeidet.	Ja
2022	Montering av solcelleanlegg, utført av egeninnsats av eier som er elektriker. Det er fremvist samsvarserklæring av arbeidet.	Ja

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	163	163	0	0	46
Frittstående bod	14	0	14	0	0
Totalt m²	**177**	**163**	**14**	**0**	**46**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	76	76	0	0	0
1. etasje	87	87	0	0	46
Totalt m²	**163**	**163**	**0**	**0**	**46**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	76	69	7	Entré, kjellerstue med trapp, 2 soverom og bad/vaskerom.	Bod.
1. etasje	87	87	0	Entré/gang, 2 soverom, omkledningsrom, bad og kjøkken/stue/spisestue.	
Totalt m²	**163**	**156**	**7**		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		Bod.
Totalt m²	**14**	**0**	**14**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til arealer følger det med en carport i forbindelse med boligen på ca 38 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Takvann mot nord blir ført ned i kum.



Terrenget mot nord.



Det er synlig knotteplast, men denne ligger under terreng og mangler topplist.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser å ha drenert om langside mot nord i 2012, her er det synlig knotteplast men denne ligger under terreng og har ingen topplist. Det er etablert rør i grunnen fra takrenne og til liten kum. Det er høyst sannsynlig lagt rør i grunnen nede ved fundament på langside, men dette er ikke bekreftet av eier eller takstmann.

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-2**

Kortsider som er delvis mot terreng har drenering og fuktsikring fra byggetiden, det er fjell som skråner mot bolig mot nord over mye nedbør vil det renne en del vann mot grunnmur.
Trolig vil mye av vannet bli drenert bort i drenerende masser på denne side. Ved hulltaking i inforet konstruksjon på vegg mot terreng, er det påvist noe fuktig treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsningen fungerer en viss grad med dagens bruk, det bør etableres knotteplast og topplist over terreng.

Drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år, på grunn av at deler av systemet er blitt 53 år bør det påregnes tiltak og mulig redrenering av boligen i fremtiden.
Når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om, følg med på innvendig overflater mot terreng for å se etter betydelige svekkelser på fuktsikring.

6.2 Grunnmur og fundament



Noen eldre sprekker i mur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset og malt.
Det registreres ingen vesentlige avvik som typer på aktive bevegelser i grunnen. Muren fremstår som stabil.

Eier opplyser om sprekk på nordside, men sprekker kom til syne på 1980 tallet og det er ingen tegn til bevegelse her nå.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

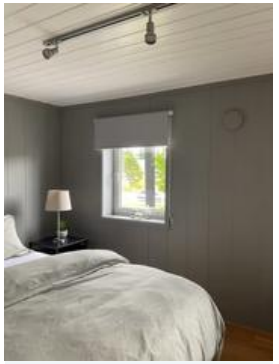
Støttemur av støpt betong og forbrenning med betongstein. Trapp i terreng av granittblokker.
Mot nabo av støpt betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Det er ikke registrert ader med behov for utbedring. Støttemur mot nabo er noe skeiv og denne bør følges med på i fremtiden.

6.4 Rom under terreng



Rom under terreng med ventil i vegg og vindu.



Det er målt moderat med fukt i treverk på befaringsdagen.

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasje har langside mot terreng, kort sider er delvis mot terreng. Etasjen er innredet med stue, soverom, våtrom og bod. Gulver har flis, parkett og belegg i overflaten. Yttervegger er innforet, isolert og det er etablert plater i overflaten. Himlinger er av malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arbeider med innredning av kjeller ble utført i 2012.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Etasjen oppleves ikke som fuktig på befaringsdagen og det er ventiler i yttervegg og i vinduene som sørger for god luftgjennomstrømning. Det er avdekket noe fukt i innforet konstruksjon som er over grensen for utvikling av sopp og fuktskader. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fungerer til sitt formål. Følg med på mur for symptomer på forverring i fuktinnsig. Videre bør det sørges for god ventilering for å tørke ut fukt/kondens.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Terrasse av bjelkelag og ukjent fundamentering. Spaltegulv, enkle trapper i tre til terreng og blomsterkasser. Konstruksjonen er fra 2012.	
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?	Nei



Terrasser som er 0,5m over terrengnivå ska ha rekkverk.



Overflater, trapp og spaltegulv har slitasje.

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**
Det er ikke registrert vesentlig svikt eller råteskader, det bemerkes at underliggende konstruksjon ikke er inspisert da det ikke er tilkomst. Spaltegulv har slitasje det mangler rekkverk eller annen sikring mot hekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert avvik som er i behov for større tiltak, overflater bør behandles og det bør etableres blomsterkasser eller lignende der hvor terrassen er over 0,5 m over terreng.	

6.6 Vinduer og dører: TG1

Beskrivelse	
Ytterdør av formpresset tre med to lags isolerglass, utgangsdør som er tett og er av formpresset tre i sokkeletasje. 2- fløyet terrassedør av tre med 2- lags isolerglass fra 2012. Vinduer av tre med 2- lags isolert glass fra 2012.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Det er ikke registrert forhold som er i behov for større tiltak. Normalt ettersyn og vedlikehold er påregnelig.

Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Det er registrert avvik på omramming til vindu særlig mot sørøst, avviket er videre beskrevet under punktet yttervegger.

6.7 Vinduer og dører: TG2



Beskrivelse
Vinduer i entré i 1. etasje er av koblet glass og er fra byggetiden.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Vinduer med koblet glass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fremstår som fungerende og godt vedlikeholdt.

På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduene.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

6.8 Yttervegger



Sørvegg.



Stedvis råte i vindusbelistning.



Stedvis råte i hjørnekasser.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-2

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det reisverk som hadde ca 100mm isolasjon i hulrom. 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 på paneler rundt vinduer og hjørnekasser, slitasjen gjelder særlig vegg mot sørøst.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
På vegg mot nord er vindtett av papp brutt og det er synlig isolasjon i dagen.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
På kort sikt bør råteskadet panel byttes ut for å forhindre videre skader innover i vegg, sprukket papp med åpen isolasjon bør utbedres.

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.



I underkant av panel på vegg mot sør er det tettet med trelist.



Veg mot nord med åpen isolasjon i underkant av panel.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler, kaldloft med luke uten stige i himling.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Takkonstruksjon av selvbærende W-takstoler, ingen skjevheter eller defekter.

Eldre oppbygging med tynn plast bak himlingsplater, erfaringsmessig er denne perforert og slipper gjennom varm og fuktig luft som kondenserer på kalde overflater på loft.
For øvrig er loftet godt isolert med cirka 200 mm mineralull i bjelkelag.
Ventilering er ivaretatt via gesimser og ventiler i hver gavl. Det er ikke avdekket skader eller vesentlig fuktighet på loftet.

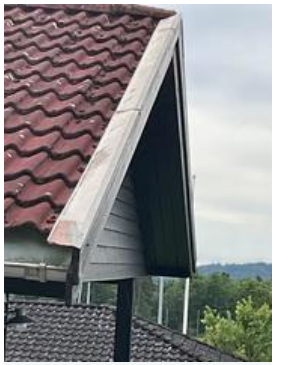


God lufting fra gesimser.



Det er ikke avdekket skader eller treverk med betydelig fukt.

6.10 Renner og nedløp



Beslag over tak er av eldre type og bør byttes.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er byttet ut i 2012 etter eiers opplysninger.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-2

Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunnen og utkast montert på nedløpsrør. 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 er eldre beslag over tak som er i behov for utskiftning. Takrenner og nedløpsrør er fra 2012 og fungerer i stor grad med dagens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for vedlikehold på takrenner og nedløpsrør, beslag over tak som vindskibeslag, pipebeslag og pipehatter bør byttes.



Takrenne fra 2012.

6.11 Taktekking





Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er fra ca 1998.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er fra 1998, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Jeg observerte slitasje på vindskier og normal slitasje etter alder på takstein. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.

6.12 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Nei
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**

Takflate av ru overflate og takvinkel på under 27 grader, det er ikke krav til snøfangere.
Boligen har ikke takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG0-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid vil isolasjon og fuktsperre mot grunn og terreng være begrenset.
Etasjeskiller er et trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Det er målt med nivelleleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.
Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.

6.14 Ildsted/Skorstein



Murt peis i sokkeletasje.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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



Sotluke er nærmere parkett enn 300mm.

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Pipe er satt opp av lettklinkerelemneter, og har et røykløp. Det er murt åpen peis i kjellerstue og sotluke på soverom i sokkeletasje. Pipa har bunnbeslag over tak.
Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking av pipestokk eller innkledde vanger.

Sotluke er nærmere brennbart materiale enn 300mm, og det mangler ildfast plate på gulvet under luke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales for å imøtekomme krav om 300mm til brennbart materiale fra sotluke. Ildfast plate kan monteres under sotluke.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har parkett på gulv, malte plater på vegg med glassplate på vegg bak koketopp og vannfaste plater på vegg bak oppvaskkum.

Innredning med slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i stål med et greps blandebatteri. Det er integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Videre er det opplegg for kjøl/fryseskap i nisje.

Det er ikke montert opplegg for lekkasjevakt eller komfyrvakt.

Kjøkkenet har kun normal bruksslitasje og enkelte bruksmerker.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ventilator over koketopp, med utlufting via loft og gesims.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er originale plantegninger fra 1971 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Sokkel:
Bodrom er innredet til soverom og kjellerstue.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

1. etasje:
Soverom er i dag i bruk som et omkledningsrom, videre er det revet lettvegg ved kjøkken og vindfang.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Det er utført endring av fasade i sokkeletasje mot sør-øst, dette kan være søknadspliktig.
Det er anbefalt å høre med kommunen om tiltaket krever søknad.

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

Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 07.09.1972.

Det foreligger søknad om riving og oppføring av ny carport datert 24.11.1997. Det er ikke fremvist ferdigattest av tiltaket.

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

Kjellerstue har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Rekkverket er rett under 0,9m.



Åpninger i rekkverk er rett over 0,1m.

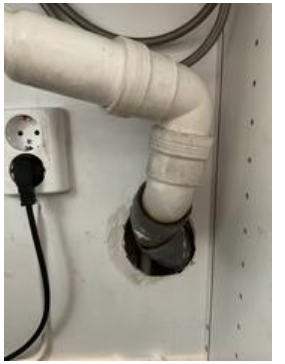
Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Trapp av tre med lukkede opptrinn og teppe på inntrinn. Det er rekkverk på en side og håndrekke samt rekkverk på vegg.

Rekkverk er rett under 0,9 m åpninger er rett over 1,0 m avviket anses ikke som vesentlig.

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at avløpsrør i bygget er byttet ut ved rehabilitering av boligen i 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er påkoblet offentlig avløpssystem.
Røropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av eldre plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i boligen, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak.

Det er registrert noe dårlig avrenning i servant på bad i sokkel.
Stikkledninger til kommunalt anlegg er fra byggetiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.
Det bør utføres nærmere kontroll og lokalisering av lufterør til kloakk, slik lufting bør føres over tak.

Det ble ikke registrert behov for større tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang (stikkledning).

6.19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at hoveddelen av kobberrør er byttet i 2012. Det kan være enkelte strek av eldre rør til kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
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 koblet til offentlig vannforsyning, vannrør er av kobber.
Det er lagt opp nyere inntak av hovedvann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.

Eier opplyser om skade på stikkledning og vannlekkasje utenfor bolig. Skaden er utbedret.
Stikkledning av plast til punkt ved nabo og eldre rør til kommunalt anlegg.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør i boligen ser ut til å fungere med dagens tilstand, det er ikke avdekket behov for tiltak på befaringsdagen.
Ingen skader eller lekkasjer på stikkledning er påvist. Alder tilsier at eldre rør bør skiftes ut.

6.20 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

Nåværende eier har oppgradert anlegget betydelig med solcellepanel, elbil lader og ved rehabilitering av bolig i 2012.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

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 entré/gang i 1. etasje. Det er innmat av automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

Eier er selv elektriker, har utført arbeidene av egeninnsats og laget samsvarserklæring på rehablitering i 2012, montering av elbil lader i 2021 og montering av solcelleanlegg i 2022. Eier opplyser at ved rehabilitering i 2012 ble hoveddelen av anlegget byttet ut. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av fremvist dokumentasjon og opplysninger fra eier om velfungerende el anlegg.
Til bemerkning er arbeider og samsvarserklæring utført av elektriker uten tilknytning til firma, ønskes dette må det utføres en utvidet elkontroll av et autorisert elektrikerfirma.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Etter eiers opplysninger er varmepumpen montert i 2023.

Når var siste service på anlegget?

Det er ingen opplyste service, pumpen er montert i 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Varmepumpe er montert med innedel i stue i 1. etasje. Varmepumpe er opplyst til å være montert i 2023
Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt. Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Varmepumpen er under 5 år det gis tilstandsgrad 1 på denne.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012.

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 montert på bad/vaskerom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2016.
Tankens strømforsyning er koblet via stikkontakt.

Fungerer med dagens tilstand.

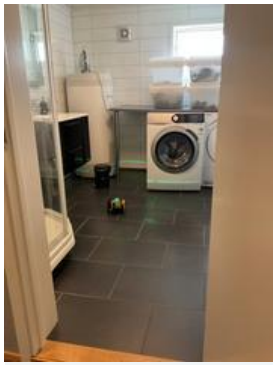
6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg og ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom i sokkeletasje



Gulvet har ok fall, lekkasjevann vil renne mot sluk bak vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet er fra 2012 og utført av fagfolk, samt egeninnsats på membran ifølge eier. Det er ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse. Gulvet er av betong med varmekabler og flis i overflaten, vegger er av pusset mur og baderomsplater. Himling er av smartpanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja



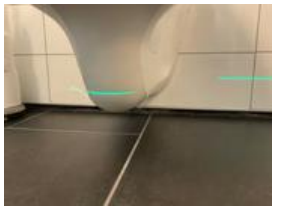
Baderomsplater er ikke lagt etter anvisning i monteringsveiledning.



Dør og malt mur i våtsone.



Uegnede materialer og løsning i våtsone.



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Overflater har ikke betydelige skader som sprekker eller bom i gulvflis.

Vegg i våtsone til dusjkabinett er ikke av godkjent tettesjikt. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i NS3600 og mangel på godkjent tettesjikt i våtsonen (bak dusj og 1m til hver side.
Baderomsplater har avvik på utførelse etter monteringsveiledning. Det er ikke brukt bunnskinne av aluminium og rørføringer i plater er ikke fuget.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Gulvet har 2 plastsluk. Det er et sluk under dusjkabinett og et under vaskemaskin. Det er noe vanskelig å komme til for kontroll og rengjøring, men det registreres ukjent type membran under klemring i sluket under dusjkabinett.

Det er ikke registrert avvik på gulvets tettesjikt, men alder tilsier at gjenværende brukstid er noe begrenset.
Veggenes tettesjikt har avvik som er beskrevet under punktet overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Ingen spalte for synliggjøring av lekkasjevann under skjult sisterne.



Det er registert ukjent type membran i sluk.



Ved hulltaking i tilstøtende vegg mot våtsone er det ikke avdekket fukt.

Beskrivelse
Rommet er innredet med vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjkabinett, vegghengt servantskap og innredning med plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres ikke betydelige skader på innredning, men det er ikke etablert spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra skjult sisterne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Innredning fungerer med dagens tilstand, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av hva som vil skje ved en eventuell lekkasje fra skjult sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom liten spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

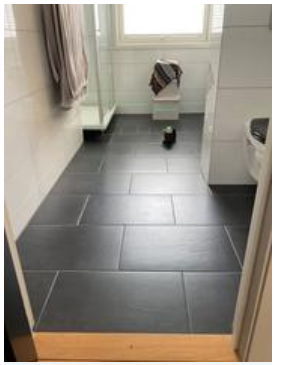
Oppsummering av fukt **TG-0**

Jeg har tatt hull i tilstøtende soveromsvegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

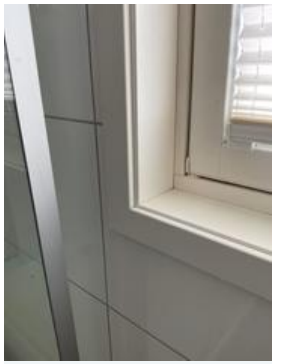
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Bad i 1. etasje



Badet har begrenset fall til sluk.



Vindu i våtsone, men ingen synlige skader.



Ingen spalte for synliggjøring av lekkasjevann fra skjult sisterne.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet er etter eiers opplysninger fra 2012, våtrommet er rehabilitert av fagfolk og egeninnsats på membran. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Gulvet er av betong og har varmekabler med flis i overflaten, vegger flislagte og det er malte plater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflater har ikke betydelige avvik som sprekker eller bom i flis.

Vindu er plassert i våtsone til dusj men det er ingen synlige fuktskader da kabinett skåner overflater for vannsprut.

Fallforhold er målt til å være cirka 10 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Minstekravet på 25 mm fra topp synlig membran til topp slukrist er ikke innfridd.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Det er vanskelig å bekrefte tettesjikt under klemring.



Det er ikke målt fukt ved hulltaking i vegg.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Sluket er plassert under dusjkabinett og det er noe vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll.

På grunn av dette er ikke membran bekreftet under klemring. Tettesjiktet har oppnådd en alder hvor tetthet er usikker i fremtiden.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett med skjult sisterne ver og vegghengt servantskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

Innredning har ikke påvist skader eller sterk slitasje, det er ikke etablert spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra skjult sisterne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Innredning fungerer med dagens tilstand, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av hva som vil skje ved en eventuell lekkasje fra skjult sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

Rommet har kun naturlig ventilering og spalte under dørblad for tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte for å for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Jeg har tatt hull i tilstøtende soveromsvegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Sokkeletasje:
Gulvet er av flis, parkett og belegg i bod. Vegger er av malt mur og malte plater. Himlinger er av malte paneler. Det er varmekabel på soverom og i indre del av kjellerstue.

1. etasje:
Gulver er av parkett, vegger er av malte plater og himling er av malte plater med monterte downlights i kjøkken.

Innerdører er av lette fyllingsdører i sokkeletasje og eldre furu dør til bod, innerdører av malt tre i 1. etasje.

Oppsummering av øvrig — **TG-1**

Overflater fremstår uten betydelige avvik og fungerer med dagens tilstand.

Innerdører går greit i karm, det er registrert normal bruksslitasje og eldre karm til omkledningsrom hvor døren er veldig trang å lukke. Denne døren må justeres.
Det bør påregnes normalt vedlikehold på innerdører.

6.27 Øvrig: Radon



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.

6.28 Øvrig: Carport og utvendig bod

Beskrivelse

Konstruksjonene er etablert i 2012.

Carport bygget opp av limtredragere og bærende stolper av tre fundamentert på lettklinkervegg og betongfundament. Takverk av tre, saltaksform tekket med betongtakstein, beslag, takrenner og nedløpsrør av metall.

Frittstående bod av støpt betongdekke, bindingsverksvegger med utvendig liggende panel, 3-lags isolerte vinduer og tett dør. Skrått tak av tre tekket med papp og med beslag, takrenner og nedløpsrør i metall.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Carport fungerer til sitt formål men det er registrert noe skjevheter i belegningsstein på terreng, løse toppfliser på lettklinkermur og generell aldersslitasje.

Utebod fungerer til sitt formål, det er ventilering via gesimser og ingen påviste skader. Dør er noe trang ved åpning og lukking.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holmen, Thomas	9578-5997-4-371372	2025-07-17 09:41:10
Holmen, Linda Danielsen	9578-5999-4-1488834	2025-07-17 09:46:36

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
17. jul. 2025

Oppdragsnummer
24-0116/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tveitanvegen 17B, 3946 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Thomas Holmen, Linda Danielsen Holmen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22250459
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Kjell H. Myhra utførte rørlegger arbeidene på bad/vask i u.etg. , bad i hovedetasjen og kjøkken. Flislegger Stig Ytredal la fliser på gulv bad/vask u.etg. og bad og vegger o hovedetasjen. Egeninnsats med smøremembran på begge bad. På badet nede er det Fipo-Trespo våtromsplater på vegg (egeninnsats) Alle arbeider ble utført i 2012

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

Arbeid som er utført: 2012 - Det ble benyttet smøremembran på gulv i bad/vask u.etg. Og smøremembran gulv og vegg i bad hovedetasje. Det ble utført etter leggeanvsining fra leverandør og huseier har god erfaring med denne type arbeider.

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

Eventuell kommentar: Har ikke kvitteringer tilbake fra 2012

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke Firma, men carport er trolig bygd i 1998 og da ble også takstein på resten av huset byttet. Det er montert solcelleanlegg i september 2022. Utført som egeninnsats, men huseier er elektriker og jobber for Laugstol AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakveggen på huset ble drenert i 2012 av Anleggsgartner Nordengen AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget er utført som egeninnsats. Huseier har fagbrev som elektriker. 2012- Det meste av det elektriske ble trukket om og lagt nytt. Det ble satt inn noen ekstra jordfeilautomater. 2021- Montert elbil lader og ny automatsikring til den. 2022 - montert solcelleanlegg og ny automatsikring til det

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært periodisk kontroll av el.anlegget mens vi har eid huset

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021 -Egeninnsats, huseier er elektriker

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2012 - Rørlegger Kjell H. Myhra utførte rørlegger arbeidene på bad/vask i u.etg. , bad i hovedetasjen og kjøkken.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Arbeid som er utført: 2012 - Det ble montert inn 4 rømningsvinduer i soverom i underetasjen hvor det kun sto små kjellervinduer

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

Eventuell kommentar: Kobler til det kommunale nettet

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Bad og vaskerom har fungert som det skal siden oppgradering i 2012

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

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

Ja

Beskriv: Det var vannintregning i underetasje 2013. Forsikringssak. Vann kom inn over drenering

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

Ja

Beskriv: Det er til tider kondens i de to små koblede vinduene ved inngangsparti

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?

Ja

Beskriv: Før veggene i underetasje ble foret inn og etterisolert i 2012 ble det observert en setningsskade i bakvegg. Tidligere eier opplyste at det var en sprekk/setning som var fra tidlig 80-tallet. Enkelte småsprekker/riss i murpuss forekommer

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

Ja

Beskriv: Det var rørbrudd på inntaksledningen våren 2025. Bruddet skjedde etter et ukontrollert overtrykk på det kommunale ledningsnettet. Det ble en lekkasje på vannledningen. Lekkasjen skjedde nede på tomten til naboen. Bruddet ble rettet av Heistad Rørlegger forretning AS

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: Isbitmaskin på kjøl/frys fungerer ikke

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble ble utarbeidet en skaderapport ifm. lekkasje på utvendig inntaksledning vann 2025 Tilstandsrapport Eierskifte 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport Eierskifte 2025

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

Ja

Beskriv: 2012 - Det ble montert inn 4 rømningsvinduer i soverom i underetasjen hvor det kun sto små kjellervinduer. Det er ikke søkt fasadeendring/brukstillatelse

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0116/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

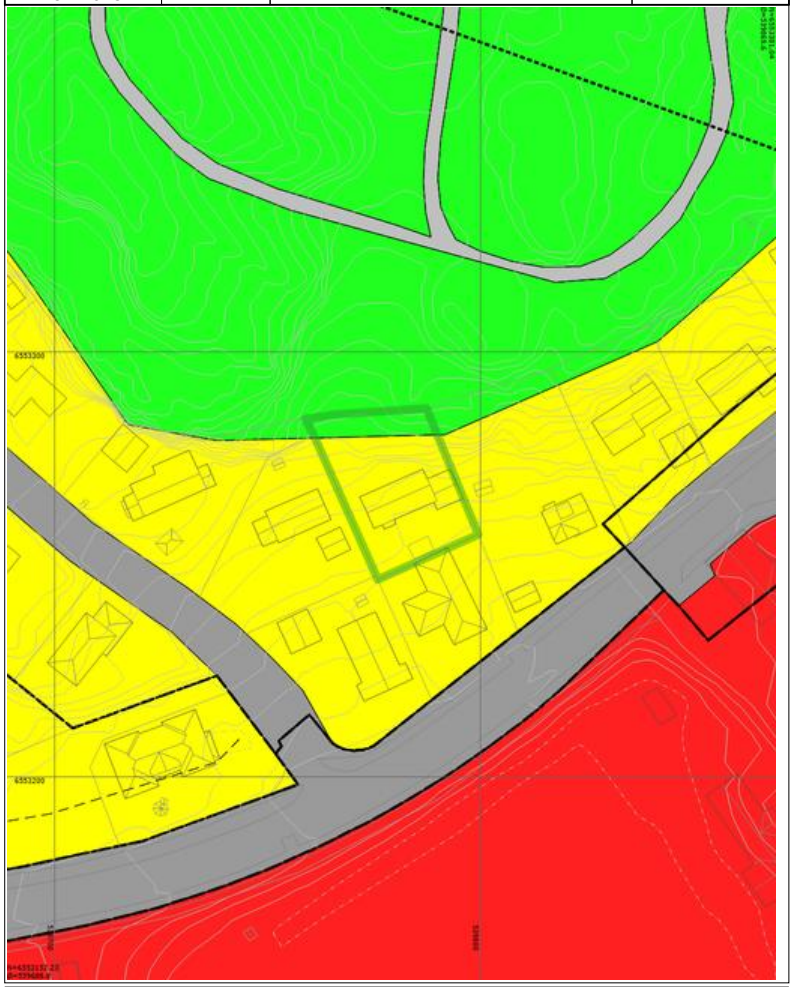
Navn	Dato	Navn	Dato
Holmen, Linda Danielsen	2025-07-17	Holmen, Thomas	2025-07-17

Identifikasjon: bankID Holmen, Linda Danielsen

Identifikasjon: bankID Holmen, Thomas

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

Porsgrunn kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tveitanvegen 17B 3946 PORSGRUNN			
	Annen info:	Snekkeråsen II			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig bygg - undervisning
- Offentlig trafikkområde
- Kjørevei
- Gangvei
- Offentlig friområde
- Tunnel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- RpArealformålOmråde
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Trase for jernbane
- Eiendomsteig



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**51**	**125**	**0**	**0**	Tveitanvegen 17B, 3946 PORSGRUNN

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)	979.11m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	979.11m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 602	Snekkeråsen II (27.11.1964)	Boliger	813.77m^2
	4001 602	Snekkeråsen II (27.11.1964)	Offentlig friområde	165.34m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tveitanvegen 17B

Nabolaget Eidanger/Tveten sør - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	2 min 0.2 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	4 min 2.9 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	4 min 2.9 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	5 min 2.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 3.6 km

Offentlig transport

Tveten Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

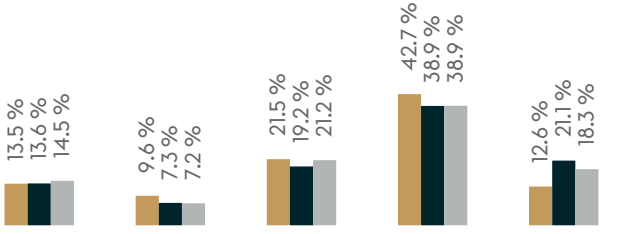
Barnehager

Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Nystrand barnehage (0-5 år) 90 barn	14 min 1.3 km
Valhall barnehage (1-5 år) 103 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Meny Telemarksporten	15 min
Rema 1000 Stridsklev	3 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Eidangerhallen idrettshall	3 min
Tveten skole	4 min
SKY Fitness Porsgrunn	7 min
SATS Express Porsgrunn	8 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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 Skien og Porsgrunn 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.

35 50 22 00

storebrand

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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.

Oppdragsnummer: 24-0116/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tveitanvegen 17B 3946 PORSGRUNN

Betegnelse: Gnr 51, bnr 125 (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