

Norrønagata 7



Velkommen til

Norrønagata 7



Salgsoppgaven produsert 16. oktober 2025

PORSGRUNN – VESSIA

Sentrumsnær enebolig med hybel – attraktivt utleieobjekt! 6 soverom, 2 innganger, 2 strømmålere og garasje!

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	88 880,-
Totalpris	3 588 880,-
BRA-i	193 kvm
Totalt BRA	210 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1904

Ansvarlig megler	Christina Wold
Telefon	928 60 518
E-post	c.wold@nordvikbolig.no
Megler	Sofie Husby
Telefon	912 49 019
E-post	s.husby@nordvikbolig.no


PORSELENS FABRIKKER





Kort fortalt

- Nordvik v/ Sofie Husby presenterer Norrønagata 7!

- Denne eneboligen har en meget attraktiv og etterspurt beliggenhet på Vessia i Porsgrunn. Her har man nærhet til dagligvareforretninger, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. I tillegg til dette er det kun ca. 1,5 km til Porsgrunns midtpunkt. Her kan man bo meget lettvint med gangavstand til viktige fasiliteter.

- Boligen er registrert som enebolig, men er i dag utleid med to separate leieforhold med intern gjennomgang. Boligen er svært innholdsrik med 2 kjøkken, 2 bad, 2 strømmålere og totalt 6 soverom. Tomten er pent opparbeidet og ligger skjermet og solrikt til med et barnevennlig hageområde. Boligen er fullt utleid og selges med løpende leieforhold.

Arealer og innhold

BRA-i:	193 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	210 kvm
TBA:	59 kvm

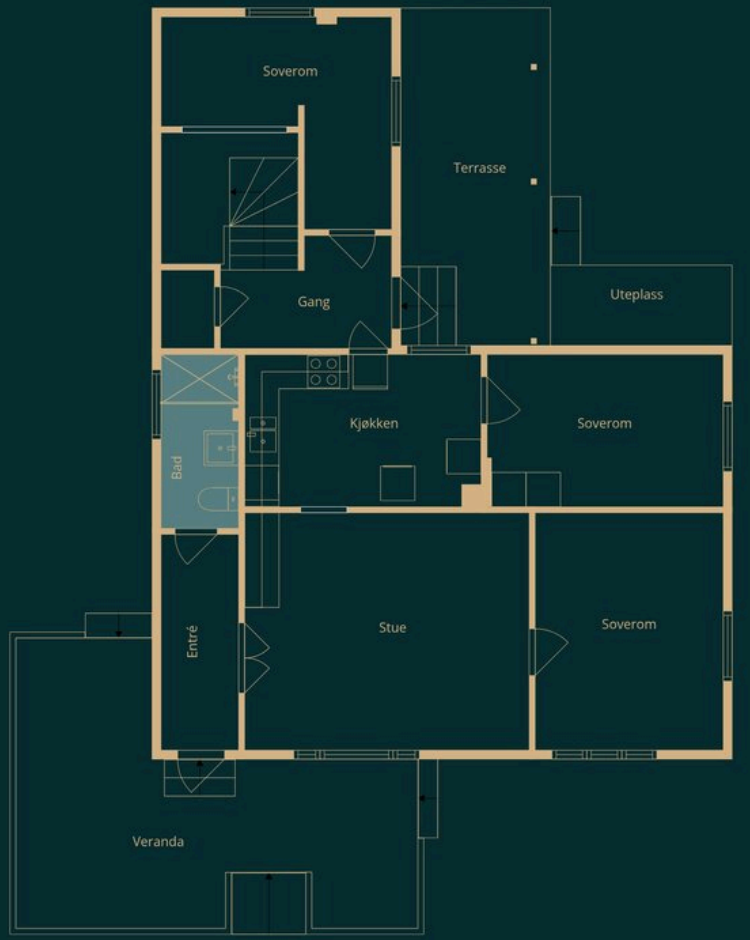
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, bad, toalettrom, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, spisestue, stue
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 15 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK



NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




7

















































Informasjon

Norrønagata 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0179/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Norrønagata 7, 3920 PORSGRUNN
Gnr 200, bnr 1860 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selger
Nguyen Mailinn Lennerling

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1904

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 193 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 210 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 21 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, bad, soverom, stue, kjøkken, soverom 2
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Gang, bad, toalettrom, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, spisestue, stue
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 15 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Innhold

1. etasje:
Entrè, stue, kjøkken, baderom, soverom 1, soverom 2, gang, soverom 3

2. etasje:
Gang, stue, kjøkken, baderom, toalettrom, soverom 4, soverom 5, soverom 6

Standard

Denne eneboligen har en meget attraktiv og etterspurt beliggenhet på Vessia i Porsgrunn. Her har man nærhet til dagligvareforretninger, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. I tillegg til dette er det kun ca. 1,5 km til Porsgrunns midtpunkt. Her kan man bo meget lettvint med gangavstand til viktige fasiliteter. Boligen er svært innholdsrik med 2 kjøkken, 2 bad, 2 strømmålere og totalt 6 soverom. Tomten er pent opparbeidet og ligger skjermet og solrikt til med et barnevennlig hageområde.

Boligen er per i dag innredet som to boenheter og har to separate leieforhold. I henhold til kommunens papirer er eiendommen registrert som enebolig, og det er et krav om intern gjennomgang for å ha to, godkjente leieforhold. Per i dag er det intern gjennomgang mellom enhetene, og denne må opprettholdes for å ha to godkjente leieforhold. Boligen selges med løpende leiekontrakter.

Enhet 1:
Velkommen inn via overbygget inngangsparti mot syd. Denne leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2022. Fra gangen kommer man inn i innbydende stue med downlights i himling og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Det er god plass til langbord, sofagruppe og annen mediemøblement i denne stuen. Denne leiligheten har to soverom. Begge soverom har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Kjøkkenet i denne etasjen er pent innredet med slette, hvite fronter og god oppbevaringsplass i over- og underskap. Fra kjøkkenet er det intern gjennomgang i mellom enhetene. Baderommet i denne leiligheten er pent innredet med servant med underliggende skap, dusjnisje og frittstående toalett. Gulvet er flislagt med varmekabler.

Enhet 2:
På nordsiden av boligen er det inngang til boligens hoveddel via overbygget inngangsparti. Velkommen inn i romslig gang med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra gangen er det trapp opp til boligens 2. etasje og inngang til ett av enhetens fire soverom. Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. De resterende soverommene som tilhører denne enheten er i boligens 2. etasje.

Fra gangen i 2. etasje er det utgang til romslig balkong med god plass til sittegruppe. Videre kommer man inn til kjøkken med lyse, profilerte fronter med oppbevaringsplass i over- og underskap. Fra kjøkkenet er det videre inngang til romslig stue med god plass til langbord, sofa, sofabord og annen

mediemøblement. Baderommet i denne etasjen er flislagt med varmekabler i gulv. Innredet med servant med underliggende skap og dusjnisje. Separat toalettrom med frittstående toalett og servant med underliggende skap.

Velkommen til visning!

Parkering

Parkering i enkel garasje og i gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

2009:
- Veranda i 2.etasje

2011:
- Renovert begge baderom

2022:
- Byttet vinduer i 1.etg
- Etterisolert med dampsperre
- Lydisolering mellom etasjene
- Nytt kjøkken i 1.etg
- Varmefolie i gulvet på kjøkken og stue
- Nytt gulv i 1.etasje
- Spotter i taket i 1.etasje
- Nytt sikringsskap nede

Veranda i 2.etasje

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, ufaglært. Arbeid som er utført: 1. etasje: Satt inn nytt dusjhode, nytt servantskap og glassdør ved dusj (2022) 2.etasje: Nye fliser og membran, nytt servantskap, nytt røropplegg (2011 ca).

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: 2.etasje: Støpt på nytt Påført membran 3-lag Nye fliser Nytt sluk.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Arbeidet er utført av elektriker. Han mener denne er lagt i boligmappen, så skal se om jeg finner denne.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 25.03.2025.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Inntak fra vannrør er nytt. Byttet fra kobber til plast . Ble gjort før min tid, så har ingen papirer på dette. Vet heller ikke hvem som utførte jobben.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 25.02.2025-25.04.2025 Har dokumentasjon. Har rapport fra radonova.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Huset er en enebolig og kommunen har vært på befaring.

Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Har fått en melding av feier om brannstigen. Dette skal svares på ila uken.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja, men denne er tømt.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Eiendommen består av en eldre bolig med sentral beliggenhet, fordelt på to separate boenheter:

Leilighet i 1. etasje er relativt nylig oppusset og inneholder to soverom. Oppgraderingen er utført som egeninnsats, og det er registrert enkelte mangler knyttet til endrede byggekrav.
Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. Leilighet over to etasjer har tre soverom og fremstår som oppgradert rundt begynnelsen av 1990-tallet. Badet ble oppgradert i 2012, også ved egeninnsats, uten tilgjengelig dokumentasjon.
Boligen har behov for oppgradering av flere konstruksjonsdeler i tiden fremover, både for å ivareta teknisk standard, og for å møte dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer - leilighet 1.etasje - 3
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Dører - ytterdør leilighet
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Terrasser - leilighet
- Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille leilighet 1. etasje
- Innvendig > Pipe og ildsted

- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - liten
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Leilighet
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1. Etasje > Bad - leilighet > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad - leilighet > Overflater Gulv
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken - leilighet > Overflater og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Lof
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper - kjeller
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Oljetank
- Våtrom > 1. Etasje > Bad - leilighet > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap i 1. og 2. etasje
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Sort taklampe på soverom i 1. etasje

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

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

Adgang til utleie

Boligen er registrert som enebolig, men er i dag innredet med to separate enheter med intern gjennomgang mellom enhetene, totalt utleid for kr. 22 000,- per

måned. Den interne gjennomgangen må opprettholdes for at boligen lovlig kan leies ut som to enheter. Boligen selges med løpende leiekontrakter. Ta kontakt med megler for å få disse oversendt.

Kjøper gjøres oppmerksom på at kun én boenhet er godkjent i kommunen, og eventuell bruksendring må søkes om hos bygningsmyndighetene.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - 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.

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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på begge baderom
- Peisovn i stue
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 35 700,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14.566,- pr år.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 935 032,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 740 128,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 92346605

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-TV og internett fra Telia og Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 357 kvm (Eiertomt)
Plan og solrik tomt, pent opparbeidet med plenområde og et lettstelt uteareal. Gårdsplass med plass til flere biler foran enkel garasje. Det er to terrasser på hver sin side av boligen med plass til sittegruppe samt balkong med adkomst fra 2. etasje. Beliggenheten er i et rolig og veletablert nabolag med kort vei til lokale fasiliteter.

Adkomst

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

Radonmåling

Det ble utført radonmåling våren 2025. Målingen var godt under grenseverdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enebolig med sentrumsnær beliggenhet på populære Vessia. Boligen har en barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet i et etablert boligområde. Her er det gangavstand til Vest-Tun barnehage og Vestsiden skole. Videre er det gangavstand til PP-senteret med butikker og treningssenter, og Down Town med bredt utvalg av butikker. Kort vei til Porsgrunn sentrum med alle etterspurte fasiliteter, samt fin promenade langs elva.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Porsgrunn porselen 0.3 km
Tog: Porsgrunn stasjon 1.8 km

Skoler og barnehager

Barnehager:
Vest-Tun barnehage 0.1 km
Vestsiden barnehage 0.8 km
Akrobaten idrettsbarnehage 1.5 km

Skoler:
Vestsiden skole 0.8 km
Grønli skole 2.6 km
Myrene skole 2.9 km

Kjølnes ungdomsskole 3 km
Porsgrunn videregående skole 3.3 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Boligen har vært tilbygget, trolig rundt 1950-tallet. Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger på tilbygget, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 19.03.1986.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanen datert 13.06.2019.

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Drangedalsvegen 13 m.fl." datert 17.10.2022.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 200, bnr. 1618 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, verneklasse C. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 123 830,- 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 24. oktober 2025

Ansvarlig megler

Christina Wold, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92860518

Ansvarlig 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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Norrønagata 7

Norrønagata 7

Nabolaget Porsgrunn sentrum vest - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	9 min 0.8 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	6 min 2.6 km
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 18 klasser	7 min 3 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	7 min 3.4 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	8 min 3.3 km

Offentlig transport

Porsgrunn porselen Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	20 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

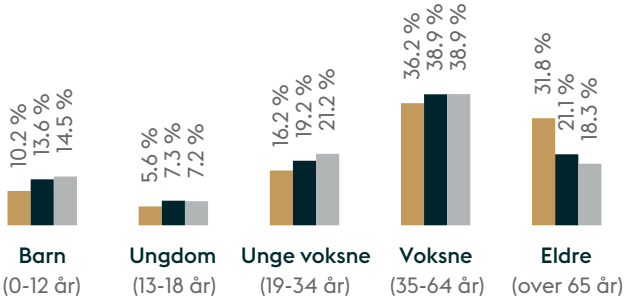
Barnehager

Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	1 min 0.1 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.8 km
Akrobaten idrettsbarnehage (1-... 96 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Porselensfabrikken	3 min
Meny Down Town	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsgrunn sentrum vest	694	412
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Vestsiden skole	9 min
Pynten ballplass	12 min
SATS Porselensfabrikken	4 min
Family Sports Club Porsgrunn	9 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nguyen, Mailinn	9578-5998-4-1606085	2025-10-14 11:55:17

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
14. okt. 2025

Oppdragsnummer
24-0179/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Norrønagata 7, 3920 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Nguyen Mailinn Lennerling

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92346605
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: 1. etasje: Satt inn nytt dusjhode, nytt servantskap og glassdør ved dusj (2022) 2.etasje: Nye fliser og membran, nytt servantskap, nytt røropplegg (2011 ca)

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

Arbeid som er utført: 2.etasje: Støpt på nytt Påført membran 3-lag Nye fliser Nytt sluk

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet er utført av elektriker. Han mener denne er lagt i boligmappen, så skal se om jeg finner denne.

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

Når ble kontrollen utført? 25.03.2025

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

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

Arbeid som er utført: Inntak fra vannrør er nytt. Byttet fra kobber til plast . Ble gjort før min tid, så har ingen papirer på dette. Vet heller ikke hvem som utførte jobben.

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 25.02.2025-25.04.2025 Har dokumentasjon. Har rapport fra radonova.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Vinteren 2024 trodde vi kanskje at det var mus i 2.etg. Vi så ingen spor etter de eller så noe, men leieboerne trodde de hørte det. Ble satt opp feller i tilfelle, men kom ikke noe på disse fellene.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Huset er en enebolig og kommunen har vært på befaring

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har fått en melding av feier om brannstigen. Dette skal svares på ila uken.

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?

Ja

Beskriv: Ja, men denne er tømt.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

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: 24-0179/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nguyen, Mailinn	2025-10-14

Identifikasjon

bankID Nguyen, Mailinn

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 200, bnr. 1860

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 10.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1095 **Referansenummer:** TW3489

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Sofie Husby

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

Norsk takst

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

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

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en eldre bolig med sentral beliggenhet, fordelt på to separate boenheter:

Leilighet i 1. etasje er relativt nylig oppusset og inneholder to soverom. Oppgraderingen er utført som egeninnsats, og det er registrert enkelte mangler knyttet til endrede byggekrav. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

Leilighet over to etasjer har tre soverom og fremstår som oppgradert rundt begynnelsen av 1990-tallet. Badet ble oppgradert i 2012, også ved egeninnsats, uten tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har behov for oppgradering av flere konstruksjonsdeler i tiden fremover, både for å ivareta teknisk standard, og for å møte dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Vurderingsgrunnlag:
Tilstandsgrader er fastsatt i henhold til retningslinjer i avhendingsloven, med referanse til:

NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av boliger.

Byggeforskrifter – både gjeldende krav (TEK17) og krav på byggetidspunkt.

Krav til personsikkerhet – vurdert ut fra dagens forskriftsnivå.

Avvik kan forekomme der dagens krav avviker fra tidligere forskriftsstandarder, og der dokumentasjon mangler eller utførelse er basert på egeninnsats.

For mer detaljerte vurderinger, se avsnittet "Konstruksjoner" i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Tak og taktekking er besiktiget fra terrasse 2. etasje. Taktekking er stålplater av ukjent alder, snøfanger blir registrert.
Takrenner og nedløp er av sink, med antatt opprinnelse fra tilbygg oppført i 1955.

Opprinnelig bolig med reisverksvegger, sannsynligvis fra ca. 1904, stående plank med not og fjær.
Tilbygg fra 1955 med yttervegger i bindingsverk, isolert med glassvatt eller tilsvarende.
Utvendig kledning av stående trepanel fra 1955, uten registrert lufting bak kledning.
Vindtetting med svart papp fra byggeår.

Saltak med plassbygde trekonstruksjoner (åser og over -/underliggere som undertak).
Uinnredet kaldtloft delvis gulv lagt, adkomst via luke i 2. etasje med nedfellbar stige.
Etterisolert med mineralull.
Ingen dampsperre mellom varm og kald sone.

Vinduer 2. etasje består av koblet glass fra 1955 og 2-lags isolerglass fra tidlig 1970-tall.
Karmene er av tre, med synlige slitasjesymptomer og sprekker.
Kitt løsner mellom karm og glass, og det er tegn til kondensering og misfarging mellom glasslagene.
Overflatebehandling er ujevn og nedbrutt.

Vindu leilighet 1. etasje, med 2- lags glass noe forskjellig produksjonsår fra 1997-2018.
- Kjøkken topphengslet 2-lagsglass fra 2018.
- Soverom vindu mot øst, toppsving 2- lags glass 2014.
- Stue mot sør toppsving 2- lags glass 1997, antydning til litt slitasje i ramme.
Vindu mot sør soverom 2-lags glass, toppsving fra 1997.

Ytterdører av malt tre, med glass fra 1993.

Balkongdør i 2. etasje med ca. 60% 2-lags glass. Alder er noe ukjent men sannsynlig fra mitt på 1990-tallet.

Overbygget terrasse:
Terrassen er fundamentert direkte mot grunnen og bygget over impregnert konstruksjonsvirke.

Balkong:
Balkongen har adkomst fra 2. etasje og er opplagret på drager i front, med søylepunkter som er ført ned til grunnen. Den er forankret til yttervegg på motsatt side.

Terrasse leilighet 1. etasje er fundamentert ned på grunn, ukjent alder. Det er ikke krav til rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Gulv av heltre furu, parkett og flis i gang med elektrisk gulvvarme.
Vegger med brystningspanel, ubehandlet panel og malte plater med tapet/strie.
Himling av malt, har noe ubehandlet panel og malte flater fra byggeår.

Etasjeskiller i boligens ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er utført med radonsperre.

Mursteinspipe fra byggeår 1904. Vedovn/åpen peis i stue 2. etasje. feieluke i 2. etasje på kjøkken. Sotluke er i kjeller med lav himlingshøyde.

Kjeller med adkomst trapp fra leilighet over to etasjer:
Rommet ligger under terreng og har en himlingshøyde på ca. 2,00 meter. Gulvet består av støpt betong, og veggene er utført i pusset betongstein. D

Bygget har rom med lav himlingshøyde (utvendig kjellerlem) og krypkjeller under deler av konstruksjonen. Tilgang til krypkjelleren er begrenset og skjer via åpning fra et rom under terreng.
Ventileringen av både krypkjeller og tilstøtende rom er vurdert som utilstrekkelig.

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig trapp (leilighet over to etasjer) er en malt lukket tretrapp fra byggeår, mellom 1. og 2. etasje.

Innvendig heltre furu dører med ukjent alder. Veldig sannsynlig fra tidlig 1990- tallet i leilighet over to etasjer, og fra 1955 i liten leilighet.

VÅTROM Gå til side

Bad - leilighet
Badet har noe forskjellig alder på tettesjikt gulv og vegger. Det blir opplyst at vegger er oppgradert i ca. 2015, gulvet er noe eldre med ukjent tettesjikt/membran.

- Innvendige vegger med flis, noe malt strietapet og himling av malte plater, innfelte downlights.
- Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og en nedsenket dusjnisje, sluk av plast.
- Sluktype: Plastsluk med underliggende membran, sannsynligvis vinylbelegg.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er etablert ventil i yttervegg, som sikrer god tilføring av luft.

Bad
Bad 2. etasje er oppført etter teknisk forskrift 1997-2010. Ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at oppgraderingen er utført av tidligere eier (far) ved bruk av egeninnsats.

- Vegger: Flislagte overflater fremstår uten synlige skader. Himling (tak): Består av malte plater med innfelte downlights.
- Gulvet er belagt med keramiske fliser og har elektrisk gulvvarme.
- Badet er opplyst å ha banemembran og smøremembran i tre lag på gulvet. Sluket er av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann og dusjnisje med skyvedører.
- Mekanisk avtrekk, det er ikke spalte under dør som vil sikre god tilføring av luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken leilighet 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med noe høyere slitasjegrad på dører en forventet, i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor to av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med fukt/svelle skader, på dører og skuffer utover normalt. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg. Avtrekket mangler filter og er derfor ikke funksjonstestet.

SPESIALROM Gå til side

Leilighet over to plan:
Toalettrommet har gulv med belegg, vegger og himling består av ubehandlet trepanel. Rommet er innredet med frittstående toalett, servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann.
Det finnes ingen mekanisk ventilasjon, kun et åpningsbart vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen.
Vannrør i kjeller er åpent montert.
Eier er ikke kjent med, om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendig vannrør utover tilpasninger ved oppgradering av bad og kjøkken.

Boligen blir registrert med avløpsrør av plast fra leilighet i 1. etasje, og kombinert plast og støpejern ned til utvendig påkobling til det offentlige.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra bad.

Varmtvannsberederne er plassert i kjeller, på gulv er av betong.

Nyere sikringsskap i 2. etasje med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i soverom på innsiden av stue.
Sikringsskap leilighet 1. etasje har sikringsskapet plassert i vindfang.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600.
Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn vil av stor sannsynlighet bestående av løsmasser av marine jord og stein masser.

Eier forteller at det ikke er utført arbeid i hennes eie med fuktsikring og drenering. Det er ingen tegn til at boligen er utført med fuktsikring eller oppgradert drenering mot grunnmur.

Grunnmur på opprinnelig bolig er av naturstein med tykkelse på ca. 0,95 meter.
Grunnmur på tilbygg fra 1955 er av støpt og pusset betongblokker, fundamentert ned på pukk eller en plate av støp.
Innvendig kjellergulv av pusset betong mot grunn.

Eier opplyser om at avløpsrør av plast vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger, oppgradert ca. 2024.

Det er utvendig tegn til at det er nedgravd oljetank for fossilt brensel

Beskrivelse av eiendommen

på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger tegninger i kommunens arkiv, men det er store avvik fra disse i forhold til dagens bruk og romfordeling.

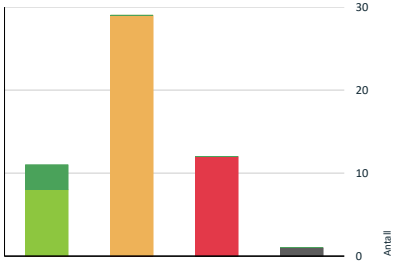
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

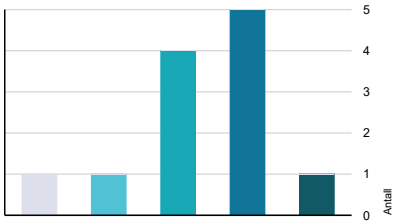
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Delvis skyet, oppholdsvær og 12 grader.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Funksjonelle avvik: Deformasjoner og rust reduserer evne til å lede vann bort fra bygningen, og kan føre til lekkasjer.

Aldersrelatert avvik: Komponentene har overskredet 50 % av forventet brukstid (ref. NS 3600:2018 kap. 7.6).

Sikkerhetsavvik: Manglende godkjent adkomst til pipe, og feil type/montering av taktrinn, bryter med krav i TEK17 §11-4 og §13-6, samt lokale forskrifter fra feiervesenet.

- Tak med helling skal ha fastmontert stige forbi pipen.

- Stige skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

- Takstiger av tre, eller festet med bøyle over møne/kjetting rundt pipe, er ikke godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende lufting: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Heltrukken sålebenk hindrer sirkulasjon.

Råteskader: Spredte råteskader i bordkledning. Symptomer på råte i bakenforliggende konstruksjon (sør-østre hjørne).

Terrengkontakt: Bordkledning går stedvis helt ned i terreng, øker risiko for fuktpåvirkning.

Værslitasje: Oppsprukket og værslitt trevirke. Nedsatt fiberkvalitet.

Aldersrelatert avvik: Kledningen har sannsynligvis overskredet sin forventede brukstid (40–60 år, ref. NS 3600:2018 kap. 7.6).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Undertaket er misfarget.

Manglende dampsperre: Det er ikke etablert plast -/diffusjonssperre mellom varm og kald side, noe som svekker konstruksjonens fuktsikring (ref. TEK17 §13-5 og NS 3600:2018 kap. 7.5).

Punktering av dampsperrefunksjon: Indikasjoner på svekket eller manglende tetthet i etasjeskillet.

Ingen lufting: Konstruksjonen mangler gjennomlufting, noe som øker risiko for kondens og fuktskader.

Misfarging av undertak: Tyder på fuktvandring over tid, sannsynligvis fra varm side.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gang i 1. etasje med fliser og varmekabler, har skader som må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 38 mm. over hele rommet, og ca. 11 mm. over 2 meter.
På kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm. over hele rommet, og ca. 12 mm. over 2 meter.

Det er rom som har knirk og rystelser ved bevegelse over gulvet innvendig, og noen rystelser ved passerende større kjøretøy på utsiden.
Symptomene og forholdene er helt naturlig for bygg fra denne byggetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper - kjeller Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er påvist andre avvik:

Manglende håndløper på veggside i trappeløpet.
Kommentar: Ikke krav ved oppføringstidspunkt, men anbefales ut fra dagens sikkerhetsnivå.

Rekkverksåpninger overskrider dagens forskriftskrav (TEK17 §12-17), og utgjør en potensiell fallrisiko.

Ulik bredde mellom trappeløpene gir ujevn overgang og svekket konstruksjon.

Vanger er ikke tilstrekkelig sikret i overgang mellom smal og bred trapp, noe som gir risiko for konstruksjonssvikt.

Skjevheter og svikt i trappen er tydelig merkbare ved bruk, og gir redusert funksjon og økt risiko.

Inntrinn i øvre del mot 1. etasje er korte og avviker fra anbefalt trappeformel (2 opptrinn + 1 inntrinn ≈ 63 cm), noe som gir dårlig gangkomfort og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Det registreres lekkasje fra ventil. Lekkasjevann er ført i slange til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Forbudet mot fossil fyring trådte i kraft 1. januar 2020, men enda ligger det mange oljetanker nedgravd på privat eiendom.

Kommunen du bor i har egne regler for hvordan gamle oljetanker sikres og fjernes. Begynn derfor ved å sjekke lokale krav til sikring av oljetank. Dersom kommunen din ikke har regler, må du forholde deg til forurensningslovens §7. Ifølge dette lovverket, må eieren sikre at det ikke oppstår forurensing på grunn av oljetanken. Det er rett og slett din plikt som tankeier.

En typisk oljetank vil begynne å ruste etter 30 år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad - leilighet > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Beskrivelse av avvik:
Slukløsning: Sluket er av plast og har sannsynligvis et underliggende vinylbelegg som membran. Klemring er ikke synlig, og det finnes ingen dokumentasjon på membranens type eller alder. Dette gjør det vanskelig å vurdere om løsningen oppfyller kravene til sikker vanntetting. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, vurderes løsningen som svekket.

Rørgjennomføringer i gulv: Det er påvist utetthet i våtsone. Gjennomføringer mangler mansjetter eller membran som er ført minimum 25 mm opp over ferdig gulv, slik BVN og TEK17 krever. Dette gir økt risiko for vanninntrengning.

Rørgjennomføringer i vegg: Disse er ikke utført i henhold til kravene for tettesjikt i våtsone. Det mangler tilstrekkelig sikring mot fuktinntrengning rundt gjennomføringene, noe som kan føre til skjulte fuktskader over tid.

Membran på yttervegg: Membranen er ikke ført ut på yttervegg utenfor dusjnisje, som kreves for å sikre mot vannsprut og fuktbelastning. Dette er et brudd på kravene i TEK17 og BVN. Dusjkabinett og dusjdører erstatter ikke membran eller fuktbestandig tettesjikt i våtsone (våtsone er 1. meter på utsiden av nisje/kabinett i alle retninger TEK 17 §13-15).

Utførelse og dokumentasjon: Det er tegn til egeninnsats, og våtrommet fremstår som delvis oppgradert. Når ikke alle konstruksjonsdeler oppgraderes samtidig, øker risikoen for svikt i løsningen. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere kvalitet og levetid på membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Svertesopp er registrert

Manglende fall mot sluk utenfor dusjnisje gjør at lekkasjevann ikke ledes effektivt bort.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, i strid med anbefalinger i BVN.

Flisfuger har riss og sprekker, noe som kan indikere svekkelser eller underliggende fuktskader.

Det er registrert svertesopp, som tyder på høy fuktbelastning og mangelfull ventilasjon.

Fallforholdene i dusjnisjen er under anbefalt nivå, og det mangler sluk for lekkasjevann fra servant.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utetthet på våtrommet.

Det er registrert utetthet mellom vegg og rørgjennomføringer.

Det mangler mansjetter og fuktbestandig underlag bak veggfliser ved gjennomføringer.

Det er utetthet i elastiske fuger mellom gulv og vegg.

Membranens tilkobling til sluket kan ikke lokaliseres eller verifiseres.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialvalg.

Det er indikasjoner på egeninnsats, noe som øker usikkerheten rundt kvalitet og regelverksoppfyllelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist skader på innredning.
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres overflate korrosjon (rust) på takplater, kilrenne og innfesting.

Det er flere innfestninger (spiker med pakningshode) som er delvis trukket ut, og har ingen eller lite feste og tettefunksjon mot takflaten.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kondensering: Innvendig kondens på enkelte glass indikerer dårlig isolasjon og mulig punktering.

Materialslitasje: Slitte karmer, sprekker og løs kitt gir redusert tetthet og fuktrisiko.

Overflatebehandling: Store avvik i vedlikeholdsnivå, med behov for jevnlig behandling.

Pakningssvikt: Redusert funksjon gir dårligere energibesparelse, og økt risiko for dugg mellom glasslag.

Aldersrelatert avvik: Vinduer har overskredet normal levetid (20–60 år, ref. NS 3600:2018 kap. 7.6).

Utvendig > Vinduer - leilighet 1.etasje - 3 Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør i 1. etasje er ikke tilstrekkelig tett mot karm.

Balkongdør har synlige fuktmerker på trematériale rundt vindu.

Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Utvendig > Dører - ytterdør leilighet Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Døren har slitasjeskader og pakninger er noe utett. Dette vil merkes best på vinteren ved at det trekker inn i gangen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Terrasser - leilighet Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen fremstår som værslitt begynnende algevekster på gulvbord og bjelkelag. Avskaling av overflatebehandling på rekkverk/innsynsskjerm.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kjellerlemmen er sliten og trenger vedlikehold/ utskiftning.

Innvendig > Etasjeskille leilighet 1. etasje Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 19 mm. over hele rommet, og ca.8 mm. over 2 meter.
På soverom mot sør-øst registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca.8 mm. over 2 meter.

Det er rom som har knirk og rystelser ved bevegelse over gulvet innvendig, og noen rystelser ved passerende større kjøretøy på utsiden.
Symptomene og forholdene er helt naturlig for bygg fra denne byggetiden.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipa har rennemerker etter sotvann.

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen, men det bemerkes at dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet ikke er fremlagt, derfor satte TG.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Luftfuktigheten i rommet er høy, noe som gir økt risiko for skadeutvikling i organiske materialer.

Ventilasjonen i kjelleren er utilstrekkelig, med begrenset luftgjennomstrømning.

Det er registrert heksesot (sotpartikler som binder seg til fuktige overflater) på yttervegg, noe som kan indikere kondensproblematikk.

På nedre del av yttervegg er det tegn til forhøyet fuktighet, og overflatebehandling løsner stedvis.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren.
Vurderingen er basert på tilgjengelige områder.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon grunnet fuktbelastning fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket konkrete skader, kan det foreligge skjulte fukt- eller råteskader i utilgjengelige deler.

Ventileringen er ikke tilfredsstillende, noe som øker risikoen for fuktproblemer.

Det er stedvis målt fuktnivå som indikerer potensiell skade.

Symptomer på sopp og råte er registrert.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det registreres noe skjevheter i inntrinn

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Badedør i 2. etasje har brudd/mangler på håndtak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Stoppekran til begge leiligheter er plassert i kjeller med lav himlingshøyde. Stoppekranen er ikke funksjonstestet på grunn av alder og lang avstand til installasjoner.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - liten Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Nyere sikringsskap i 2. etasje med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i soverom på innsiden av stue.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Leilighet 1. etg. Gå til side

Eldre sikringsskap som er rehabilitert med automatsikringer, plassert i gang.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad - leilighet > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

Lekasjevann vil ikke rene tilstrekkelig til sluk utenfor dusjnisje.

Det registreres utbredelse av svertesopp i dusjnisjen.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken - leilighet > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

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

Plassering i våtsone: Etter dagens krav (TEK17 og BVN) regnes området én meter ut fra dusj som våtsone. Vinduet er plassert innenfor dette området og består av materialer som ikke er egnet for fuktbelastning.

Svertesopp: Det er registrert forekomst av svertesopp, noe som indikerer høy luftfuktighet og/eller vedvarende fuktpåvirkning.

Materialvalg: Vindu er av organisk materiale (treverk eller tilsvarende), som ikke er egnet i våtsone uten særskilt beskyttelse.

Brukssituasjon: Risikoen for vannsprut mot disse materialene er redusert ved bruk av skyvedører eller dusjkabinett, som allerede er installert.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Avtrekket mangler filterrist

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1904

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere eier (far) til dagens eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som slitt utvendig og enkeltere rom i leilighet 2. etasje , det må påberegnes oppgradering og vedlikehold av boligen.

Tilbygg / modernisering

1955	Tilbygg	Alt tyder på at opplyst alder på tilbygg til boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak og taktekking er besiktiget fra terrasse 2. etasje. Taktekking er stålplater av ukjent alder, snøfanger blir registrert. Eier opplyser at det er blitt gitt avvik ved siste feiing om manglende takstige. Det registreres vinkler, som takstige fra takfot til pipe.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres overflate korrosjon (rust) på takplater, kilrenne og innfesting.

Det er flere innfestninger (spiker med pakningshode) som er delvis trukket ut, og har ingen eller lite feste og tettefunksjon mot takflaten.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Rust og pakningsspiker som ikke tetter mot underlaget, vil fort føre til lekkasjer inn på undertak. Det må derfor påberegnes utskiftning av taktekking og undertak. Følg spesielt godt med på loft, og iverksett tiltak ved endring.

Tilstandsrapport







TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av sink, med antatt opprinnelse fra tilbygg oppført i 1955. Det er registrert:
Store deformasjoner i renner og nedløp.

Utbredt rust på innfesting og stormkroker.

Overflaterust på snøfangere.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Avvik på type og montering av taktrinn (opplyst av eier etter tilbakemelding fra feiervesen).

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Funksjonelle avvik: Deformasjoner og rust reduserer evne til å lede vann bort fra bygningen, og kan føre til lekkasjer.

Aldersrelatert avvik: Komponentene har overskredet 50 % av forventet brukstid (ref. NS 3600:2018 kap. 7.6).

Sikkerhetsavvik: Manglende godkjent adkomst til pipe, og feil type/montering av taktrinn, bryter med krav i TEK17 §11-4 og §13-6, samt lokale forskrifter fra feiervesenet.

- Tak med helling skal ha fastmontert stige forbi pipen.

- Stige skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

- Takstiger av tre, eller festet med bøyle over møne/kjetting rundt pipe, er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Økt risiko for vannskader på fasade, takutstikk og grunnmur.

Fare for personskade ved feiing og tilsyn.

Mulig pålegg fra feiervesen og forsikringsmessige konsekvenser ved manglende utbedring.

Redusert levetid og funksjon på tilstøtende takkomponenter/konstruksjon.

Tiltak:
Utskifting av takrenner, nedløp og beslag med komponenter i henhold til dagens standard.

Kontroll og utskifting av rustet innfesting og stormkroker.

Montering av godkjente taktrinn og fastmontert stige i henhold til krav (ref. NS-INSTA 651 og lokale forskrifter).

Utskifting av snøfangere ved behov.

Tiltak bør ses i sammenheng med eventuell oppgradering av takets tettesjikt.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimat er for bytte av takrenner og nedløp av sink/skjevheter, med fare for lekkasjer. Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud må innhentes.
Utbedring bør ses i sammenheng med andre tiltak på tak og taktekking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 3 Veggkonstruksjon

Opprinnelig bolig med reisverksvegger, sannsynligvis fra ca. 1904, stående plank med not og fjær.

Tilbygg fra 1955 med yttervegger i bindingsverk, isolert med glassvatt eller tilsvarende.

Utvendig kledning av stående trepanel fra 1955, uten registrert lufting bak kledning.

Vindtetting med svart papp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Manglende lufting: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Heltrukken sålebenk hindrer sirkulasjon.

Råteskader: Spredte råteskader i bordkledning. Symptomer på råte i bakenforliggende konstruksjon (sør-østre hjørne).

Terrengkontakt: Bordkledning går stedvis helt ned i terreng, øker risiko for fuktpåvirkning.

Værslitasje: Oppsprukket og værslitt trevirke. Nedsatt fiberkvalitet.

Aldersrelatert avvik: Kledningen har sannsynligvis overskredet sin forventede brukstid (40–60 år, ref. NS 3600:2018 kap. 7.6).

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktskader, råte og muggvekst i kledning og underliggende konstruksjon.

Redusert isolasjonsevne og energieffektivitet.

Potensielt behov for omfattende utskiftning ved videre nedbrytning.

Skjulte skader kan ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Lokal utbedring for å øke avstand mellom terreng og bordkledning.

Utskiftning av skadet kledning og kontroll av bakenforliggende konstruksjon.

Etablering av luftespalte bak ny kledning i henhold til dagens krav (ref. TEK17 §13-5).

Vurdere oppgradering av isolasjon, og vindtetting ved utskiftning.

Utbedringsestimat:
Estimatet gjelder kun en mer omfattende undersøkelse av symptomer, som indikerer mulige skader i den bakenforliggende konstruksjonen ved boligens sørøstre hjørne.

En helhetlig oppgradering av ytterveggene må påregnes innen svært kort tid, men dette er ikke inkludert i det foreliggende estimatet.

Estimatet må ikke oppfattes som et pristilbud fra profesjonell utførende. Eventuelle avvik som avdekkes ved fysisk kontroll vil komme i tillegg.

Det anbefales å innhente pris/anbud fra fagkyndige, og vurdere dette i sammenheng med øvrige utvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

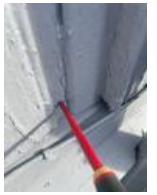
Norsk takst

Tilstandsrapport





Bakenfor kledning på sør-østre hjørne kan det ikke utelukkes eventuelle råteskader som ikke er synlig før kledning og hjørnekasse blir tatt bort.



Panel er registrert med stedvis nedsatt fiberkvalitet og derav begynnende råte mot sålebenk.



Eldre reisverksvegg sett fra kaldtloft.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med plassbygde trekonstruksjoner (åser og over-/underliggere som undertak).

Uinnredet kaldtloft delvis gulv lagt, adkomst via luke i 2. etasje med nedfellbar stige.

Etterisolert med mineralull.

Fuktmåling i undertak og taksperrer viste verdier mellom 10,6–11,9 %, som er innenfor akseptabelt nivå.

Ingen dampsperre mellom varm og kald sone.

Undertaket er misfarget, trolig som følge av alder og fuktvandring.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Manglende dampsperre: Det er ikke etablert plast-/diffusjonssperre mellom varm og kald side, noe som svekker konstruksjonens fuktsikring (ref. TEK17 §13-5 og NS 3600:2018 kap. 7.5).

Punktering av dampsperrefunksjon: Indikasjoner på svekket eller manglende tetthet i etasjeskillet.

Ingen lufting: Konstruksjonen mangler gjennomlufting, noe som øker risiko for kondens og fuktskader.

Misfarging av undertak: Tyder på fuktvandring over tid, sannsynligvis fra varm side.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Økt risiko for kondens, fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen.

Redusert levetid på undertak og isolasjon.

Energilekkasje og dårligere inneklima.

Potensielt behov for omfattende tiltak ved videre nedbrytning.

Tiltak:
Etablering av plast-/diffusjonssperre i etasjeskiller for å hindre fuktvandring.

Forbedring av lufting på loft, f.eks.. med ventiler i gavlvegger eller luftespalter ved raft.

Ved oppgradering av taktekking bør tettesjikt på tak kontrolleres og tettes spesielt rundt pipegjennomføringer.

Økning av isolasjonsmengde med minimum 150 mm, anbefales for bedre energieffektivitet.

Utskifting av undertak bør vurderes dersom det er skadet – tiltak bør samordnes med eventuell taktekking.

Angitt TG blir satt på grunn av: Store eller alvorlige avvik med behov for tiltak. Kombinasjon av manglende dampsperre, lufting og misfarging indikerer høy risiko for skjulte skader.

Utbedringstiltak:
Utbedringstiltaket er kun et estimat på oppgradering av fuktlekkasje mellom varm og kald side, samt etablere tilstrekkelig lufting av kaldtloft etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600:2018.
Valg av løsning vil kunne gjøre stort utslag på estimert kostnad. Estimatet kan ikke sammenlignes med ett pristilbud fra en profesjonell utførende. Tiltaket må ses i sammenheng med en kommende oppgradering av Taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ikke unormalt høy relativ fuktighet i trevirke/konstruksjon på befaringsdagen. Forholdene vil endres etter årstid og temperatur inne og ute.



Det blir ikke registrert fuktsperre mellom varm og kald side.





Fuktskjolder og farge i undertak er symptomer på fukt som stiger opp gjennom himling og alder.

TG 2 Vinduer

Vinduer består av koblet glass fra 1955 og 2-lags isolerglass fra tidlig 1970-tall.

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Karmene er av tre, med synlige slitasjesymptomer og sprekker.

Kitt løsner mellom karm og glass, og det er tegn til kondensering og misfarging mellom glasslagene.

Overflatebehandling er ujevn og nedbrutt.

Pakninger har sannsynligvis nedsatt funksjon, med risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kondensering: Innvendig kondens på enkelte glass indikerer dårlig isolasjon og mulig punktering.

Materialslitasje: Slitte karmer, sprekker og løs kitt gir redusert tetthet og fuktrisiko.

Overflatebehandling: Store avvik i vedlikeholdsnivå, med behov for jevnlig behandling.

Pakningssvikt: Redusert funksjon gir dårligere energibesparelse, og økt risiko for dugg mellom glasslag.

Aldersrelatert avvik: Vinduer har overskredet normal levetid (20–60 år, ref. NS 3600:2018 kap. 7.6).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Konsekvens:
Fuktskader i treverk og karm, med mulig behov for utskiftning.

Redusert inneklima og energieffektivitet.

Økt vedlikeholdsbehov og risiko for videre nedbrytning.

Estetisk forringelse og redusert funksjon.

Tiltak:
Vurder utskiftning av vinduer med punkterte glass eller skadet karm.

Jevnlig overflatebehandling av treverk for å hindre videre nedbrytning.

Ved utskiftning bør nye vinduer ha god isolasjonsevne og tilfredsstille energikrav (ref. TEK17 §14-2).

Dokumentasjon av tiltak og oppdatering av tilstandsrapport.

Det vil på det strekete anbefales å bytte vinduene i forbindelse med en oppgradering av yttervegger.

Angitt TG blir satt med bakgrunn i: Vesentlige avvik med behov for tiltak, men ikke akutt funksjonssvikt.

Tilstandsrapport







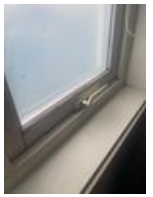
TG 2 Vinduer - leilighet 1.etasje - 3

Vindu mot sør soverom 2-lags glass, toppsving fra 1997.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Soverom



Bad

TG 1 Vinduer - leilighet 1.etasje

Vindu leilighet med 2- lags glass noe forskjellig produksjonsår fra 1997-2018.
- Kjøkken topphengslet 2-lagsglass fra 2018.
- Soverom vindu mot øst, toppsving 2- lags glass 2014.
- Stue mot sør, toppsving 2- lags glass 1997, antydning til litt slitasje i ramme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

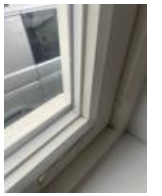
Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



Vindu fra 2018.



Vindu fra 2017.

TG 2 Dører

Ytterdører av malt tre, med glass fra 1993.

Balkongdør i 2. etasje med ca. 60% 2-lags glass. Alder er noe ukjent men sannsynlig fra mitt på 1990-tallet.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør i 1. etasje er ikke tilstrekkelig tett mot karm.

Balkongdør har synlige fuktmerker på trematerialet rundt vindu.

Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Leietaker har satt inn pakninger for å tette mot trekk om vinteren (kilde: leietaker).

Det må påberegnes jevnlig overflatebehandlinger på dører som er værslitt, og som har passert 20 år.
Det må forventes at enkelte dører som har oppnådd en høy alder, kan bli nødvendig å skifte ut.

Tilstandsrapport



Ytterdør leilighet 1. etasje.



Ytterdør til leilighet i 2. etasje.



Balkongdør i 2. etasje

TG 2 Dører - ytterdør leilighet

Malt ytterdør med 2- lags glass, fra 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Døren har slitasjeskader og pakninger er noe utett. Dette vil merkes best på vinteren ved at det trekker inn i gangen.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren fungerer, men det må påberegnes vedlikehold, angitt TG blir satt på grunn av alder og generell slitasje på treverk og pakninger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse:
Terrassen er fundamentert direkte mot grunnen og bygget over impregnert konstruksjonsvirke. Terrassen er på ca. 17m2, (alner) er ikke kjent, men konstruksjonen er med stor sannsynlighet oppført på 1990-tallet basert på visuelle vurderinger og materialbruk. Det foreligger ikke krav om rekkverk i henhold til gjeldende regelverk, da terrassen vurderes å ha lav høydeforskjell mot terreng.

Balkong:
Balkongen har adkomst fra 2. etasje og er opplagret på drager i front, med søylepunkter som er ført ned til grunnen. Den er forankret til yttervegg på motsatt side. Balkongen er på ca. 15m2. Tettesjiktet består av profilerte stålplater med fall mot nordlig side, noe som bidrar til avrenning fra balkong -/terrasseområdet.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.

Det registreres alger på overflate. Anbefales å vaskes bort med produkt, egnet for formålet som ett ledd i årlig vedlikehold. Det må forventes noe utskiftning av enkelte terrassebord.



Det må forventes noen utskiftninger/vedlikehold av terrassegulvbord/balkong



Rekkverkshøyde balkong.



TG 2 Terrasser - leilighet

Terrasse fundamentert ned på grunn, ukjent alder. Det er ikke krav til rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen fremstår som værslitt begynnende algevekster på gulvbord og bjelkelag. Avskaling av overflatebehandling på rekkverk/innsynsskjerm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påberegnes vedlikehold, vask og overflatebehandling i tiden som kommer (årlig vedlikehold).







TG 2 Andre utvendige forhold

Kjellerlem ned til krypkjeller /rom med lav himlingshøyde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjellerlemmen er sliten og trenger vedlikehold/ utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påberegnes utskiftning av kjellerlem som har skader, begynnende råte etter mange år uten utvendig vedlikehold. Tettefunksjonen er noe redusert i dagens tilstand.





INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv av heltre furu, parkett og flis i gang med elektrisk gulvvarme.
Vegger med brystningspanel, ubehandlet panel og malte plater med tapet/strie.
Himling av malt, har noe ubehandlet panel og malte flater fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gang i 1. etasje med fliser og varmekabler, har skader som må utbedres.

Konsekvens/tiltak

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulv i gang med trapp og varmekabler i gulvet. Må rehabilitere flisoverflater, da det er store skader/løse fliser, som kan forårsake kuttskader ved ferdsel uten sko eller tilsvarende.

Årsaken til sprekker i flis kan være bevegelse i bjelkelag på grunn av langt spenn, stor avstand mellom bjelker, påført belastning og byggetidens dimensjonering.

Utbedringskostnader:
Estimatet er kun for oppgradering/rehabilitering av flisoverflatene, med samme produkt som i dag. Andre underliggende skader som kan komme i tillegg (el, avretting) er ikke medberegnet. Valg av flis, størrelse, etc. kan gjøre stor forskjell på pris.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Overflater - leilighet 1. etasje

Overflater i leilighet er i følge eier oppgradert i 2022, med nye laminatgulv, malte plater på vegger og lyd- brann himling. Arbeidet er utført ved bruk av egeninnsats og det foreligger ingen dokumentasjon (faktura, bilde, kontrakt, produktbeskrivelse, etc.).
Baderomsgulv med elektrisk gulvvarme og fliser, malt glassfiberstrie på vegger, malt himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i boligens 2. etasje ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 38 mm. over hele rommet, og ca. 11 mm. over 2 meter.
På kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm. over hele rommet, og ca. 12 mm. over 2 meter.

Det er rom som har knirk og rystelser ved bevegelse over gulvet innvendig, og noen rystelser ved passerende større kjøretøy på utsiden.
Symptomene og forholdene er helt naturlig for bygg fra denne byggetiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Årsak til skjevheter kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.
For bygninger av tre oppført før/tidlig på 1900-tallet, må det påberegnes skjevheter grunnet nevnte forhold. Det er ingen grunn til å frykte ytterligere skjevheter de neste 100 år, dersom det ikke blir store forandringer lokalt i grunnforholdene.

På grunn av dimensjoneringen og byggetidens krav bør plassering av tungt møblement og punktlaster, vurderes i hvert enkelt tilfelle og type/størrelse på rom.

Knirk i gulv kan oppstå dersom underlaget ikke er helt plant. Knirk vil også oppstå ved bevegelse mellom bærebjelke, og innfesting av tregulv.

Årsaken er byggetidens krav til materialet boligen er fundamentert mot (se kommentar under "Byggegrunn") og dimensjonering, spenn og avstander i bjelkelag.

Kostnadsestimat:
Det blir ikke satt noe kostnadsestimat da forholdene tilsier at rommene kan brukes uten risiko for liv og helse. Angitt TG er satt med bakgrunn etter veiledning fra NS 3600:2018.
Ikke plasser tungt møblement eller andre innretninger med høy punktlast på gulv med skjevheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille leilighet 1. etasje

Etasjeskiller i boligens leilighet 1. etasje ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 19 mm. over hele rommet, og ca.8 mm. over 2 meter.
På soverom mot sør-øst registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca.8 mm. over 2 meter.

Det er rom som har knirk og rystelser ved bevegelse over gulvet innvendig, og noen rystelser ved passerende større kjøretøy på utsiden.
Symptomene og forholdene er helt naturlig for bygg fra denne byggetiden.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Knirk i gulv kan oppstå dersom underlaget ikke er helt plant. Eller at gulvet ikke har klaring mot tilstøtende vegger.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på gulvet.
Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer.
Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

TG 0 Radon

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet 2025-04-15.De ble analysert 2025-04-23
- Høyeste årsmiddelverdi: 14 Bq/m³
- Høyeste måleverdi 18 Bq/m³

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

(Tiltaksgrense på 100 Bq/m³)

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår 1904. Vedovn/åpen peis i stue 2. etasje. feieluke i 2. etasje på kjøkken. Sotluke er i kjeller med lav himlingshøyde.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det ble ikke registrert feil eller mangler på befaringsdagen, men det bemerkes at dokumentasjon fra Brann- og feiervesenet ikke er fremlagt, derfor satte TG.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Pipe: Teglsteinspipe på eldre bygg er erfaringsmessig utsatt for slitasje, og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, anbefales det å vurdere innsetting av rustfritt stålrør, eller annen godkjent løsning. Dette kan også bidra til bedre trekk og redusert risiko for brann.

Dokumentasjon: Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted, skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med ansvarsrett.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet ligger under terreng og har en himlingshøyde på ca. 2,00 meter. Gulvet består av støpt betong, og veggene er utført i pusset betongstein. Det ble gjennomført fuktmåling i bjelkelag og stubbeloft, med generelt målt fuktinnhold på ca. 14 vektprosent.
På ett punkt, midt på en bjelke ca. én meter bredde i konstruksjonen, ble det registrert tydelige fuktmerker og forhøyet fuktighet. Dette er uventet, da rommet over er et soverom uten direkte tilknytning til vanninstallasjoner. Forholdet bør derfor undersøkes nærmere og følges opp over tid.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Luftfuktigheten i rommet er høy, noe som gir økt risiko for skadeutvikling i organiske materialer.

Ventilasjonen i kjelleren er utilstrekkelig, med begrenset luftgjennomstrømning.

Det er registrert heksesot (sotpartikler som binder seg til fuktige overflater) på yttervegg, noe som kan indikere kondensproblematikk.

På nedre del av yttervegg er det tegn til forhøyet fuktighet, og overflatebehandling løsner stedvis.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konsekvens og anbefalte tiltak:
Fuktsikring: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Dette inkluderer tiltak for å redusere fuktbelastning og forbedre uttørkingsforhold.

Overvåking: Det anbefales jevnlig kontroll av fuktverdier og visuell inspeksjon for å avdekke eventuell utvikling av skader.

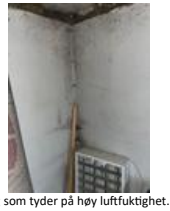
Ventilasjon: Bedre ventilering må etableres for å redusere luftfuktighet og sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Videre undersøkelser: Den lokale fuktbelastningen i bjelkelaget bør undersøkes nærmere, spesielt med tanke på mulig lekkasje eller kondens fra skjulte kilder.
Mulig tiltak for å senke luftfuktighet og relativ fukt i trevirke, kan være å sette inn en avfukter.





Et punkt på en bjelke har forhøyet fuktverdier, som er noe merkelig. Kilden må lokaliseres og tiltak bør gjennomføres.



Heksesot på yttervegg som tyder på høy luftfuktighet.

TG 2 Krypkjeller

Bygget har rom med lav himlingshøyde og krypkjeller under deler av konstruksjonen. Tilgang til krypkjelleren er begrenset og skjer via åpning fra et rom under terreng. Ventileringen av både krypkjeller og tilstøtende rom er vurdert som utilstrekkelig.
Avstand mellom underkant bjelkelag og grunn av sand, stein og bygningsavfall er ca. 400 mm. i krypkjelleren.
Det er ingen fuktsikring mellom grunn og bjelkelag/stubbeloft.

Ved fuktmåling i organiske materialer ble det registrert en verdi på 12,1 % vektprosent. For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne, spesielt konstruksjoner mot terreng, bør fuktinnholdet være under 15 % for å redusere risikoen for sopp, skadedyr og forråtnelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren. Vurderingen er basert på tilgjengelige områder.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon grunnet fuktbelastning fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket konkrete skader, kan det foreligge skjulte fukt- eller råteskader i utilgjengelige deler.

Ventileringen er ikke tilfredsstillende, noe som øker risikoen for fuktproblemer.

Det er stedvis målt fuktnivå som indikerer potensiell skade.

Symptomer på sopp og råte er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
• Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens og anbefalte tiltak:
Ventilering: Krypkjelleren må ventileres bedre for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og redusere fuktbelastning.

Skadedyr: Ventilåpninger må sikres mot inntrenging av skadedyr.

Forebygging: Tiltak bør vurderes for å beskytte bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner mot råte, sopp og skadedyr.



Det registreres antydning til punkter med råte og sopp mot stubbeloft og bjelkelag.



Målt fuktnivå i bjelkelag på rom med lav himlingshøyde er 17,0 % (hammerelektrode).









Ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er en malt lukket tretrapp fra byggeår, mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det registreres noe skjevheter i inntrinn

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke uvanlig at det er noen skjevheter i trapp med lang levetid. Trappen er solid, og det er ikke nødvendig å gjøre tiltak i dagens tilstand.



TG 3 Innvendige trapper - kjeller

Lukket tretrapp fra byggeår, ikke originalt tilpasset trappeveksling. Trappen er sammensatt av to ulike trapper med forskjellig bredde og har vesentlige konstruksjonsmessige mangler.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende håndløper på veggside i trappeløpet. Kommentar: Ikke krav ved oppføringstidspunkt, men anbefales ut fra dagens sikkerhetsnivå.

Rekkverksåpninger overskrider dagens forskriftskrav (TEK17 §12-17), og utgjør en potensiell fallrisiko.

Ulik bredde mellom trappeløpene gir ujevn overgang og svekket konstruksjon.

Vanger er ikke tilstrekkelig sikret i overgang mellom smal og bred trapp, noe som gir risiko for konstruksjonssvikt.

Skjevheter og svikt i trappen er tydelig merkbare ved bruk, og gir redusert funksjon og økt risiko.

Inntrinn i øvre del mot 1. etasje er korte og avviker fra anbefalt trappeformel (2 opptrinn + 1 inntrinn ≈ 63 cm), noe som gir dårlig gangkomfort og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens og anbefalte tiltak:
Montering av håndløper anbefales for bedre sikkerhet, selv om det ikke var forskriftskrav ved oppføring.

Reduksjon av åpninger i rekkverk bør utføres for å tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå og hindre fallulykker.

Konstruksjonssikring må gjennomføres for å hindre at trappen kollapser. Dette vurderes som et strakstiltak.

Tilstandsgrad (TG):
Med bakgrunn i de samlede avvikene, spesielt knyttet til sikkerhet og konstruksjonssvikt, vurderes trappen til TG 3 – Store eller alvorlige avvik i henhold til NS 3600:2018

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trappen mangler håndløper. understøttelse og har skjevheter.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig heltre furu dører med ukjent alder. Veldig sannsynlig fra tidlig 1990- tallet i leilighet over to etasjer, og fra 1955 i liten leilighet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Badedør i 2. etasje har brudd/mangler på håndtak.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

Generell

Badet har noe forskjellig alder på tettesjikt gulv og vegger. Det blir opplyst at vegger er oppgradert i ca. 2015, gulvet er noe eldre med ukjent tettesjikt/membran.

- Innvendige vegger med flis, noe malt strietapet og himling av malte plater, innfelte downlights.
- Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og en nedsenket dusjnisje, sluk av plast.
- Sluktype: Plastsluk med underliggende membran, sannsynligvis vinylbelegg.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje, og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er etablert ventil i yttervegg, som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Innvendig vegger med flis, noe malt strietapet og himling av malte plater. Innfelte downlights. Arbeidet er utført med bruk av egeninnsats.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport



Det registreres svertesopp opp på veggflis og fuge.

1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og en nedsenket dusjnisje, sluk av plast. Høydeforskjellen fra topp flis ved dør til topp slukrist er målt til 68 mm. Det er ingen terskel med membran under døren. Dusjnisjen er nedsenket med 55 mm, men gulvet fra dør til dusjnisje er tilnærmet flatt. Dette medfører at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil renne naturlig mot sluket.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Lekasjevann vil ikke rene tilstrekkelig til sluk utenfor dusjnisje.

Det registreres utbredelse av svertesopp i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak
- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens og anbefalte tiltak:
Vann fra utstyr eller bruk utenfor dusjsonen kan samle seg på gulvet og enten renne ut av rommet eller trenge inn i konstruksjonen.

Fliser med sprekker bør skiftes ut for å hindre ytterligere skade og sikre vanntetthet.

Fugene bør også skiftes, da riss og sprekker kan være tegn på fuktproblemer under overflaten.

Konstruksjonen bør følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.

Det anbefales å vurdere oppgradering av gulvet, inkludert fallforhold og tettesjikt, i henhold til gjeldende krav i TEK17 og BVN.

Se også beskrivelse under "Sluk, membran og tettesjikt".

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Bad i 1. etasje:
Sluktype: Plastsluk med underliggende membran, sannsynligvis vinylbelegg. Klemring ikke synlig ved visuell inspeksjon.

Alder: Ukjent alder på gulvbelegg/membran.

Veggtettesjikt: Smøremembran og Litexplater fra 2015, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Utførelse: Tegn til egeninnsats. Ingen helhetlig oppgradering av våtrommet da ikke alle bygningsdelen, membran ikke blir utført samtidig.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Beskrivelse av avvik:
Slukløsning: Sluket er av plast og har sannsynligvis et underliggende vinylbelegg som membran. Klemring er ikke synlig, og det finnes ingen dokumentasjon på membranens type eller alder. Dette gjør det vanskelig å vurdere om løsningen oppfyller kravene til sikker vanntetting. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, vurderes løsningen som svekket.

Rørgjennomføringer i gulv: Det er påvist utettheter i våtsone. Gjennomføringer mangler mansjetter eller membran som er ført minimum 25 mm opp over ferdig gulv, slik BVN og TEK17 krever. Dette gir økt risiko for vanninntrengning.

Rørgjennomføringer i vegg: Disse er ikke utført i henhold til kravene for tettesjikt i våtsone. Det mangler tilstrekkelig sikring mot fuktinntrengning rundt gjennomføringene, noe som kan føre til skjulte fuktskader over tid.

Membran på yttervegg: Membranen er ikke ført ut på yttervegg utenfor dusjnisje, som kreves for å sikre mot vannsprut og fuktbelastning. Dette er et brudd på kravene i TEK17 og BVN. Dusjkabinett og dusjdører erstatter ikke membran eller fuktbestandig tettesjikt i våtsone (våtsone er 1. meter på utsiden av nisje/kabinett i alle retninger TEK 17 §13-15).

Utførelse og dokumentasjon: Det er tegn til egeninnsats, og våtrommet fremstår som delvis oppgradert. Når ikke alle konstruksjonsdeler oppgraderes samtidig, øker risikoen for svikt i løsningen. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere kvalitet og levetid på membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Konsekvens og risikovurdering:
Fuktskader: Utette gjennomføringer og mangelfull membran gir høy risiko for vanninntrengning i konstruksjoner.

Vedlikehold: Sluk bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å redusere risiko.

Dokumentasjonsmangel: Fravær av dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere utførelse og levetid.

Anbefalte tiltak:
Skaff dokumentasjon på eksisterende membran, spesielt i gulv og sluk.

Vurder oppgradering av gulv og tettesjikt til gjeldende krav i TEK17 og BVN.

Rørgjennomføringer må utbedres med mansjetter og korrekt membran føring.

Utførelse bør gjennomføres av kvalifiserte fagfolk og dokumenteres i henhold til BVN.

Ved renovering bør hele våtrommet oppgraderes samlet for å sikre helhetlig fuktsikring.

Utbedringskostnader:
Merk: Kostnadsestimatet er veiledende og må ikke forveksles med et tilbud fra kvalifisert fagperson eller entreprenør. Tilbud bør innhentes.

Bruk av badet: Inntil nødvendige utbedringer er gjennomført, bør badet benyttes med forsiktighet. Det anbefales å bruke et lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, grunnet sprekker i fliser rundt slukområdet.

Forventede tiltak:
- Oppgradering av gulv, inkludert fallforhold mot sluk.

- Forbedring av tettesjikt på vegger, gulv og under dørterskel.

- Overgang mellom vegg og gulv må utbedres i henhold til gjeldende standarder, og utførelsen må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er vanskelig å konstantere type membran i sluket. Alder på tettesiktet er av stor sansynlighet fra begynnelsen av 1990-



Gjennomføring i vegg



Gjennomføring i gulv

1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det er etablert ventil i yttervegg som sikre god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg i kjellertrapp tilstøtende leilighet til dusjnisje.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,8% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2. etasje er oppført etter teknisk forskrift 1997-2010. Ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at oppgraderingen er utført av tidligere eier (far) ved bruk av egeninnsats.

- Vegger: Flislagte overflater fremstår uten synlige skader. Himling (tak): Består av malte plater med innfelte downlights.
- Gulvet er belagt med keramiske fliser og har elektrisk gulvvarme.
- Badet er opplyst å ha banemembran og smøremembran i tre lag på gulvet. Sluket er av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann og dusjnisje med skyvedører.
- Mekanisk avtrekk, det er ikke spalte under dør som vil sikre god tilføring av luft.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flislagte overflater fremstår uten synlige skader. Flisene er montert på lettvegger med underliggende membran (forutsettes).

Himling (tak): Består av malte plater med innfelte downlights. Det er ikke registrert synlige skader i himlingen.

Vindu og dør: Det er montert vindu og dør i våtsone, nær dusj/badekar. Materialene i disse elementene er ikke fuktbestandige.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Svertesopp er registrert

Plassering i våtsone: Etter dagens krav (TEK17 og BVN) regnes området én meter ut fra dusj som våtsone. Vinduet er plassert innenfor dette området og består av materialer som ikke er egnet for fuktbelastning.

Svertesopp: Det er registrert forekomst av svertesopp, noe som indikerer høy luftfuktighet og/eller vedvarende fuktpåvirkning.

Materialvalg: Vindu er av organisk materiale (treverk eller tilsvarende), som ikke er egnet i våtsone uten særskilt beskyttelse.

Brukssituasjon: Risikoen for vannsprut mot disse materialene er redusert ved bruk av skyvedører eller dusjkabinett, som allerede er installert.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må rengjøres.

Konsekvens og anbefalte tiltak:
Rengjøring: Overflater med svertesopp må rengjøres grundig med egnede midler. Ved vedvarende vekst bør årsaken til fuktbelastningen kartlegges.

Ventilasjon: Sørg for god ventilasjon i rommet for å redusere luftfuktighet og forebygge videre vekst av sopp og mugg.

Bruk av badekar: Badekaret bør benyttes med forsiktighet. Unngå at vann renner på vegger, vindu eller dørkarmer.

Langsiktig tiltak: Vurder utskifting eller overflatebehandling av vindu og dør med fuktbestandige løsninger dersom fuktbelastningen vedvarer.

Levetid: Normal levetid for keramiske fliser på membran montert på lettvegg er 10–20 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse – Gulv på våtrom (2. etasje):
Gulvet er belagt med keramiske fliser og har elektrisk gulvvarme. Dusjnisjen er nedsenket, men sluket er plassert inne i nisjen og ligger høyere enn det øvrige gulvet. Ved måling ble det ikke registrert fall mot sluk utenfor dusjsonen. Membranen er ikke ført 25 mm opp under dørterskel, noe som gir risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasje.

Inne i dusjnisjen er fall mot sluk målt til 5 mm, noe som er mindre enn anbefalt fall på 1:50 (ca. 20 mm over 1 meter). Det finnes heller ikke sluk for lekkasjevann fra servant.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Manglende fall mot sluk utenfor dusjnisje gjør at lekkasjevann ikke ledes effektivt bort.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, i strid med anbefalinger i BVN.

Flisfuger har riss og sprekker, noe som kan indikere svekkelser eller underliggende fuktskader.

Det er registrert svertesopp, som tyder på høy fuktbelastning og mangelfull ventilasjon.

Fallforholdene i dusjnisjen er under anbefalt nivå, og det mangler sluk for lekkasjevann fra servant.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må rengjøres.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Konsekvens og anbefalte tiltak:
Manglende eller redusert fall gjør badet mindre funksjonelt og øker risikoen for vannansamling, skader på konstruksjonen og redusert sklisikkerhet.

Vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, da membranen ikke er ført opp under terskel.

Fliser og fuger bør skiftes ut for å sikre vanntetthet og estetisk kvalitet.

Overflater med svertesopp må rengjøres, og årsaken til fuktbelastningen bør kartlegges.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å vurdere utvikling av eventuelle fuktskader.

Den tekniske løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav, og en helhetlig vurdering av badets funksjon og sikkerhet bør gjennomføres.

Oppgradering av gulv, fallforhold og tettesjikt anbefales for å møte forventet bruk og krav til moderne våtrom. Lekkasje i servant vil føre til lekkasje ut til tilstøtende rom.

Angitt TG er satt etter retningslinjer i NS 3600:2018 i forhold til lekasjevann og fallforhold.

Utbedringskostnader:
Baderomsgulvet bør etableres med fall til sluk (lekasjevann må ledes til sluk), sprekker i fuger i våtsone må utbedres.
midlertidig løsning kan være en ekstern stoppekran til badet som benyttes når leiligheten forlates over lengre tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Det registreres slitne flisfuger.



2. ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Ifølge opplysninger fra eierens far er det benyttet både banemembran og smøremembran i tre lag på gulvet. Sluket er av plast og har montert klemring, men utførelse og tilkobling er vanskelig å inspisere visuelt. Det er ikke registrert bruk av rørmansjetter eller synlig membran rundt rørgjennomføringer i vegg. Det er heller ikke dokumentert fuktbestandig materiale bak veggfliser ved gjennomføringene.

Ved rehabilitering av eksisterende våtrom stilles det ikke krav om uavhengig kontroll, men kravene i TEK17 og anbefalingene i BVN gjelder fortsatt. Det er utførende sitt ansvar å sikre at løsningen oppfyller gjeldende krav.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er registrert utettheter mellom vegg og rørgjennomføringer.

Det mangler mansjetter og fuktbestandig underlag bak veggfliser ved gjennomføringer.

Det er utettheter i elastiske fuger mellom gulv og vegg.

Membranens tilkobling til sluket kan ikke lokaliseres eller verifiseres.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialvalg.

Det er indikasjoner på egeninnsats, noe som øker usikkerheten rundt kvalitet og regelverksoppfyllelse.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Konsekvens og anbefalte tiltak:
Manglende tetting rundt gjennomføringer og i overganger mellom gulv og vegg gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Utettheter i tettesjiktet kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid for våtrommet.

Det anbefales at tettesjikt og membran vurderes for full utskiftning.

Badet bør brukes med forsiktighet inntil nødvendige tiltak er gjennomført.

På grunn av manglende dokumentasjon og tegn til egeninnsats anbefales det å vurdere totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat:
Estimatet for utbedring må sees i sammenheng med øvrige avvik på gulv og tettesjikt.

Det er kun veiledende og må ikke sammenlignes med pristilbud fra profesjonell aktør.

Estimatet baserer seg på bruk av tilsvarende materialer, og forutsetter at fallforhold prosjekteres og dokumenteres i henhold til TEK17 eller BVN.

Det anbefales å innhente pristilbud fra kvalifisert fagperson for nøyaktig vurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



Det mangler elastisk fuge mellom gulv og vegg



Det er vanskelig å lokalisere membran i sluket under klemring.



Ikke registrert mansjett/membran i tettesjikt ved gjennomføringer i vegg.



Det mangler elastisk fuge mellom gulv og yttervegg i våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann og dusjnisje med skyvedører.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det er ikke spalte under dør som vil sikre god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble forsøkt å måle etter fukt fra tilstøtende soverom hvor bakenforliggende materiale var av pusset/støpt materiale. Ikke mulig å foreta søk.
Det ble gjort søk rundt servant uten å registrere avvik. Ved armatur i dusj var det fuktigheter etter bruk, som vil gi feil indikasjoner og det er derfor ikke søkt i dette området.
Ved merkbare endringer i tilstøtende konstruksjoner må tiltak iverksettes omgående.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN - LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med noe høyere slitasjegrad på dører en forventet, i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er svelling på skapdører ned mot gulv på alle benkeskaper og det mangler dør under komfyr. Kjøkkenet er fungerende med disse avvikene, en utskiftning er ikke nødvendig i dagens tilstand, men er lett synlig.





1. ETASJE > KJØKKEN - LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor to av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med fukt/svelle skader, på dører og skuffer utover normalt. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det vil være naturlig å bytte fronter eller innredning, da svellskader ikke lar seg utbedre. kjøkkenet er fult funksjonelt men med estetiske mangler.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg. Avtrekket mangler filter og er derfor ikke funksjonstestet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekket mangler filterrist

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Filter og filterrist må monteres, eventuelt oppdatere hele avtrekket om kjøkkenet skal renoveres.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulv med belegg, vegger og himling består av ubehandlet trepanel. Rommet er innredet med frittstående toalett, servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann. Det finnes ingen mekanisk ventilasjon, kun et åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og tilfredsstille krav til innemiljø.

Det bør også etableres spalte under døren for å sikre god luftsirkulasjon og trykkutjevning.

Skader på innredningen er svellskader og innredningen er funksjonell, men bør i ett estetisk synspunkt utbedres på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller er åpent montert.
Eier er ikke kjent med, om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendig vannrør utover tilpasninger ved oppgradering av bad og kjøkken.

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

Stoppekran til begge leiligheter er plassert i kjeller med lav himlingshøyde. Stoppekranen er ikke funksjonstestet på grunn av alder og lang avstand til installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ingen tiltak er nødvendig, men vær klar over at skjulte eldre kobberør i vegg og etasjeskiller, kan vær en risiko dersom det skulle bli et rørbrudd.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken, vil det være hensiktsmessig å skifte vannrørene.



Stoppekran for vann



TG 2 Avløpsrør

Boligen blir registrert med avløpsrør av plast fra leilighet i 1. etasje, og kombinert plast og støpejern ned til utvendig påkobling til det offentlige.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast fra leilighet, alder på avløpsrørene er ukjent.



Støpejernsrør blir registrert i kjeller og til installasjoner i 2. etasje.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra bad.





TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller, på gulv er av betong. Rommet har sluk. men ikke i direkte tilknytning til varmtvannsbereder.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Det registreres lekkasje fra ventil. Lekkasjevann er ført i slange til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forhold til alder og symptomer på lekkasje, er det ikke energigiøkonomisk å la varmtvann bli ført direkte ut til sluk.
Det må påberegnes en utskiftning av varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Produktbeskrivelse

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank - liten

Varmtvannsberederen på 150 liter er plassert i kjeller, på gulv er av betong og har sluk. men ikke i direkte tilknytning til varmtvannsbereder.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Nyere sikringsskap i 2. etasje med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i soverom på innsiden av stue.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget/etasjen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales selv om det ikke ble registrert feil ved tilsyn 25.03.2025 å få en samsvarserklæring på hele anlegget.
   NEK 405-2-3. Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg).

   Det registreres eldre strømførende ledninger og bryterpanel i kjeller med lav takhøyde.

Generell kommentar

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann, kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.
Anlegget har en ukjent alder, oppgradert i flere perioder. Nytt sikringsskap er plassert på soverom i 2. etasje.
Det er varmekabel på bad.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.
Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger etter 1999.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på enkelte deler i alle leilighetens etasjer, og på grunn av manglende dokumentasjon.



TG 2 Elektrisk anlegg - Leilighet 1. etg.

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

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

Eldre sikringsskap som er rehabilitert med automatsikringer, plassert i gang.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på anlegget som følger historikken til anlegget etter 1999.

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales selv om det ikke ble registrert feil ved tilsyn 25.03.2025 å få en samsvarserklæring på hele anlegget.
   NEK 405-2-3. Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg).

   Det registreres eldre strømførende ledninger og bryterpanel, i kjeller med lav takhøyde.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Anlegget har i følge eier blitt oppgradert med skjult anlegg i 2021-22. Anlegget har også noe eldre åpen kabelføring. Sikringsskap er plassert i yttergang 1. etasje.
Det er varmekabel på bad.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.
Ved kontroll av dokumentasjon mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger etter 1999.

Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler utover det som er benevnt, disse faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på enkelte koblingspunkt, strømførende kabler ved anlegget, og på grunn av manglende dokumentasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600.
Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

Det er til en hver tid utleiers ansvar at røykvarsler og sluknings utsyr er etter gjeldene bestemmelser.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Eier har fremlagt kvittering for nye brannslukkere 20.10.25
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn vil av stor sannsynlighet bestående av løsmasser av marine jord og stein masser.

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier forteller at det ikke er utført arbeid i hennes eie med fuktsikring og drenering. Det er ingen tegn til at boligen er utført med fuktsikring eller oppgradert drenering mot grunnmur. i

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering, anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på opprinnelig bolig er av naturstein med tykkelse på ca. 0,95 meter. (natursteinen har en ujevn utvendig form. Mest sannsynlig fundamentert direkte ned på grunn, derfor mye brukt stor og bred stein.

Grunnmur på tilbygg fra 1955 er av støpt og pusset betongblokker, fundamentert ned på pukk eller en plate av støp.
Innvendig kjellergulv av pusset betong mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det registreres noe riss i grunnmur i vertikal retning, som tyder på at det har vært noen setninger etter bolig oppføring, noe som er helt naturlig. Det er ikke nødvendig med utbedringstiltak ved disse forholdene i dag, jevnlig observasjon om utvikling anbefales.
Manglende utvendig fuktsikring kan føre til negative påvirkninger som avskaling av påført puss. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, vil det anbefales en gjenpussing og derav kan forholdene lett observeres for eventuelt utvikling over tid.





TG 2 Terrengforhold

Etter beregninger og opplysninger fra NVE ligger eiendommen rett på utiden av grensen for 200 års flommen. Derfor denne TG satt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om at avløpsrør av plast vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger, oppgradert ca. 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 3 Oljetank

Det er utvendig tegn til at det er nedgravd oljetank for fossilt brensel på eiendommen. Eier forteller at innvendig tilknytning til tank er fjernet, og tanken skal etter opplysninger være tømt.

Vurdering av avvik:
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Forbudet mot fossil fyring trådte i kraft 1. januar 2020, men enda ligger det mange oljetanker nedgravd på privat eiendom.

Kommunen du bor i har egne regler for hvordan gamle oljetanker sikres og fjernes. Begynn derfor ved å sjekke lokale krav til sikring av oljetank. Dersom kommunen din ikke har regler, må du forholde deg til forurensningslovens §7. Ifølge dette lovverket, må eieren sikre at det ikke oppstår forurensing på grunn av oljetanken. Det er rett og slett din plikt som tankeier.

En typisk oljetank vil begynne å ruste etter 30 år.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Den som eier tanken har ansvar for å få den fjernet, dette vil som regel være bolig- og tomteeier. Kommunene holder oversikt over hvor det finnes nedgravde oljetanker.

Det er eieren som er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra oljetanken. Derfor anbefaler vi å fjerne oljetanken fullstendig.

Det foreligger ingen dokumentasjon på tilstand eller tidligere tiltak. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard, og enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje – forenklet beskrivelse:
Garasjen er oppført i 1986 og er ikke tilstandsvurdert. Den fremstår som en enkel konstruksjon, fundamentert direkte på grunn med sviller av tre.

Konstruksjon: Vegger av bindingsverk med utvendig stående tømmermannspanel.

Tak: Saltak med prefabrikkerte W-takstoler, undertak av rupanel og taktekking med shingel fra byggeåret.

Adkomst: Dør på fasadeside mot boligen, og vippeport i front mot sør.

Observasjoner:
Det er registrert betydelige skjevheter i konstruksjonen.

Råteskader er påvist i sviller mot grunn, i kledning med direkte grunnkontakt, og i utstikk fra takstoler.

Forkantbord og takrenner mangler, eller er mangelfullt utført.

Vurdering
Garasjen fremstår som et rehabiliteringsobjekt. Skjevheter og råteskader indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid, og at vedlikehold er forsømt. Direkte kontakt mellom trekledning og grunn er en kjent risikofaktor for råteutvikling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

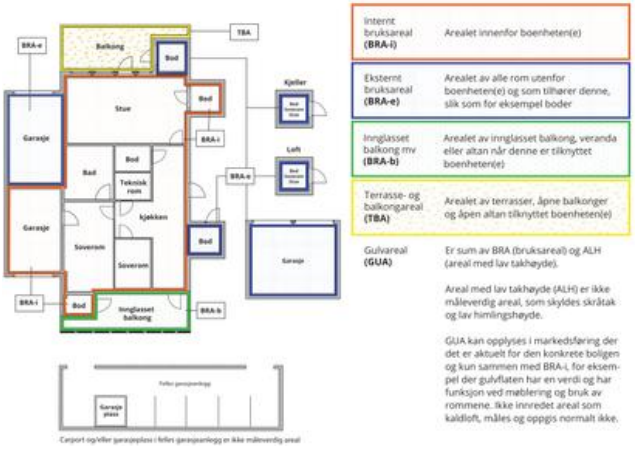
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	86			86	44
2. Etasje	86			86	15
Kjeller	21			21	
SUM	**193**				**59**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/ytterdør leilighet, bad - leilighet, soverom - leilighet, stue - leilighet, kjøkken - leilighet, soverom 2 - leilighet		
2. Etasje	Gang, bad, toalettrom, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, spisestue, stue		
Kjeller			

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

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

Kjeller med adkomst via kjellerlem har ikke målbar høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger tegninger i kommunens arkiv, men det er store avvik fra disse i forhold til dagens bruk og romfordeling.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Eiers far som var tidligere eier, opplyser om på befaringsdagen at leilighet i 1. etasje har lydbøyer og dobbelt lag gips i himling mot 2. etasje. Det foreligger ingen dokumentasjon eller søknad i kommunens arkiv om endring/oppgradering av brannskille.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	21
Garasje	0	17

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	1860		0	357.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Norrønagata 7

Hjemmelshaver

Nguyen Mailinn Lennerling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eldre stor enebolig med to leiligheter i meget attraktivt og barnevennlig boligområde med småhusbebyggelse. Et par minutters gange til barne - og ungdomsskole, og barnehage.
Nærområdet har flotte turterreng som Kverndammen, Frydentopp og Porseløypa hvor det er preparerte lysløyper på vinterstid.
Gåavstand til Porselensfabrikken og PP-senteret, som blant annet kan by på Cafe, frisør, dagligvare, Europris, blomsterbutikk og Sats, Porselensfabrikken samt treningssenter. Kort vei til elva med gode turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt på 357,90 m² med gruset gårdsplass, plen og hekk mot nabo eiendommene. En enkel garasje på tomten. Parkering på egen tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92346605			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.09.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norrønagata 7 , 3920 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 1860
4001 PORSGRUNN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TW3489

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

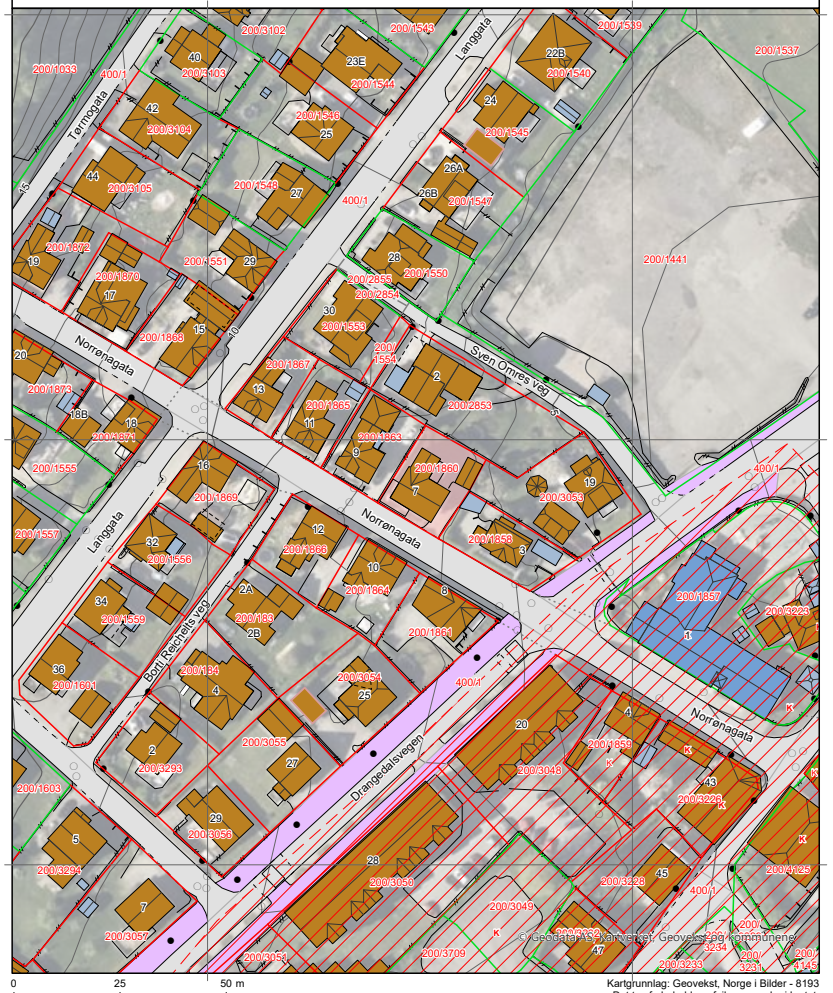
ambita

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/1860/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/1860/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.9.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik
Skien og Porsgrunn

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn

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

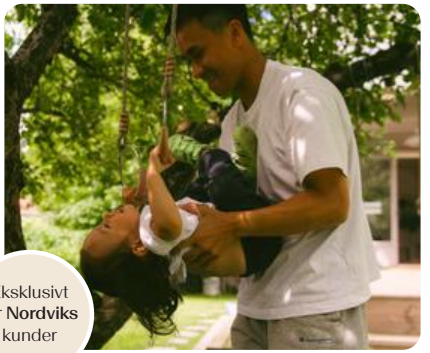
Kontakt

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0179/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Norrønagata 7 3920 PORSGRUNN

Betegnelse: Gnr 200, bnr 1860 (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