

Tjernløkka 31



Velkommen til

Tjernløkka 31



Salgsoppgaven produsert 5. mars 2025

PORSGRUNN – KNARRDALSTRAND

Velholdt og påkostet enebolig over tre plan – Flotte uteområder, gode parkeringsmuligheter og optimale solforhold

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	88 850,-
Totalpris	3 588 850,-
BRA-i	233 kvm
Totalt BRA	235 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1958

Megler	Andreas Hoppestad
Telefon	454 78 634
E-post	a.hoppestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Tjernløkka 31!

- Velkommen til en stor og innholdsrik enebolig som ble påbygget og oppgradert i 2010/2011. Boligen ligger høyt med utsikt, flotte uteområder og gode parkeringsmuligheter på egen tomt samt garasje. Barnevennlig område med fine avstander til flere barnehager, skoler, flotte turområder samt dagligvarebutikker.

- Kort fortalt:
- Innholdsrik enebolig over tre plan
- Påbygget og påkostet i 2010/2011
- Åpen stue og kjøkkenløsning hvor alle hvitevarer medfølger
- Praktisk og romslig vaskerom samt toalettrom i 1.etg
- 3 soverom av god størrelse i 2. etg samt stort og pent bad
- Praktisk kjeller med flere boder, tilgang til garasje samt kjellerstue (ikke godkjent)

- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	233 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	235 kvm
TBA:	63 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 87 kvm. Kjellerstue, 3 bodrom og garasje.
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hall med trapp, trapperom, vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig vedbod
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 63 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang med trapp, bad og 3 soverom.
Total BRA: 60 kvm.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK



3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK


Garasje
Teknisk rom
Stue
Verksted
Gang
Stue
NORDVIK
1. ETASJE
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.






Clothes





















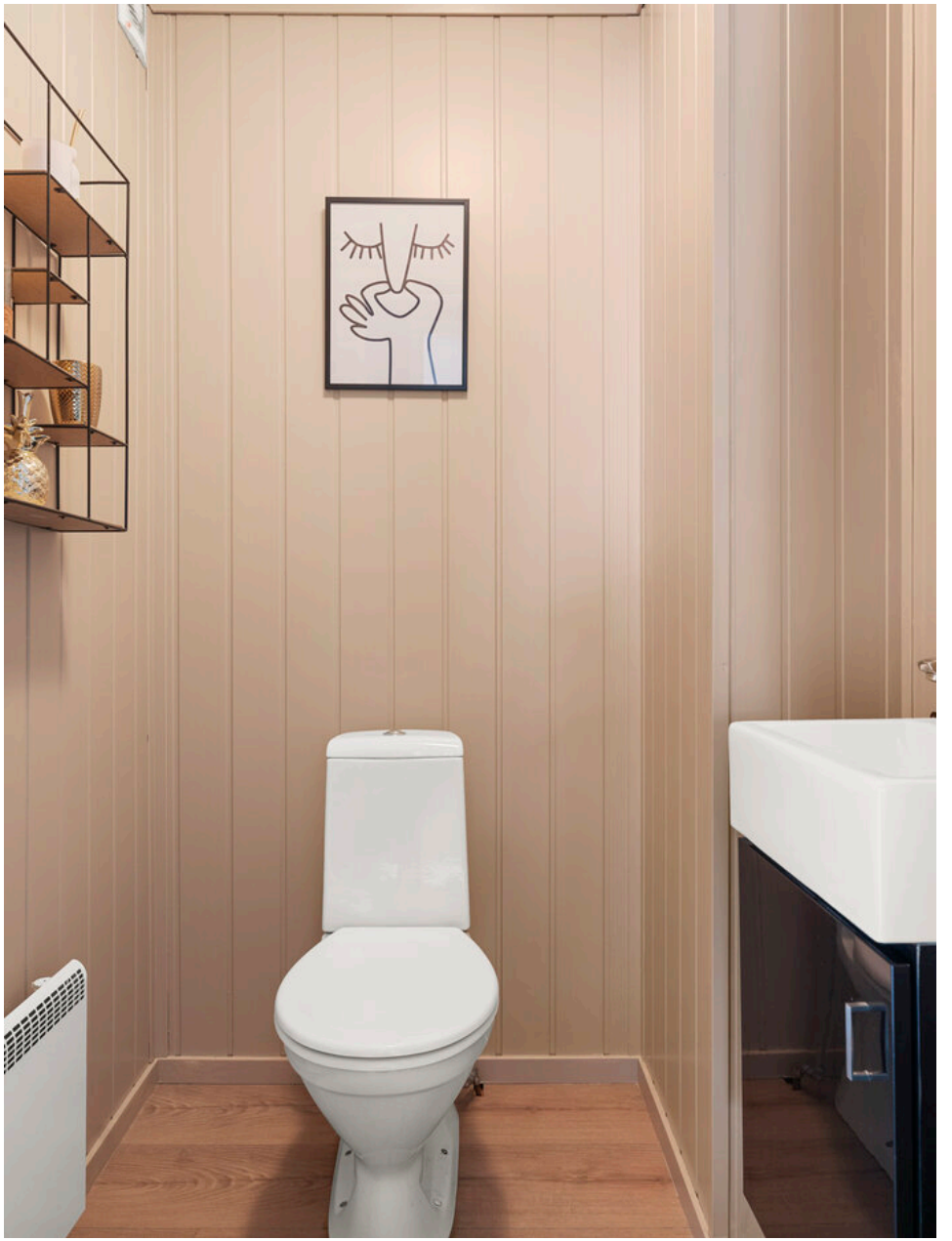

































KAMERKOMMELOVEN
Man skal ikke
plage andre
man skal være
grei og snill
og for øvrig
kan man gjøre
hva man vil.
SEQUENCE
ALIAS

Informasjon

Tjernløkka 31

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0012/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Tjernløkka 31, 3920 PORSGRUNN
Gnr 124, bnr 156 i Porsgrunn kommune

Selgere
Anette Karlsen Slåen
Kai-Morten Slåen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1958

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 233 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 235 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 87 kvm. Kjellerstue, 3 bodrom og garasje.
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hall med trapp, trapperom, vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig vedbod
Total BRA: 88 kvm.

TBA: 63 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang med trapp, bad og 3 soverom.
Total BRA: 60 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder som ligger utenfor boenheten, eller i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

TBA i 1. etasje er en terrasse/veranda, platting ved inngangspartiet og plattinger på sør-øst side

Solforhold

Det er gode solforhold. Morgensolen er på platting ved vaskerom. Ettermiddagssolen er på veranda over garasje.

Innhold

BRA-i: 233 kvm
BRA-e: 2 kvm
P-rom: 178 kvm
TBA: 63 kvm

1. etg:
P-rom: 86 kvm: Hall med trapp, trapperom, vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken.

2. etg:
P-rom: 60 kvm: Gang med trapp, bad og 3 soverom.

Kjeller:
P-rom: 32 kvm: Kjellerstue.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 04.03.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard

1. etasje:
Entré:
Velkommen inn i en meget romslig entré med flislagt gulv og gulvvarme. I entréen er det god plass til å sette fra seg sko og yttertøy. Fra entréen har du videre tilgang til alle rommene i denne etasjen, samt trapp til 2. etasje.

Stue:
Lys og romslig stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til både sofagruppe og spisegruppe. Spisegruppen er naturlig plassert i tilknytning til kjøkken. Det er montert nyere peisovn, samt varmepumpe i stue som gir god oppvarming. Stuen er i delvis åpen løsning mot kjøkken. Fra stuen er det utgang til terrasse.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken med slette, mørke fronter og laminert benkeplate. Innredningen er godt tilpasset rommets utforming og har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og mikroovn som medfølger i salget. Det er avsatt plass til kjøleskap

ved siden av innredningen.

Vaskerom:
Pent vaskerom med skuffeinnredning og benkeplate. Det er plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerommet er det utgang til terrasse.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom med servant over skap og toalett.

2. etasje:
Soverom:
Det er tre soverom i boligens 2. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Det er montert romslig skyvedørsgarderobe. Soverom 2 og 3 er også av fin størrelse med plass til dobbeltseng og annet mindre soveromsmøblement.

Bad:
Meget romslig baderom med flislagt gulv med varmekabler. Badet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med belysning, dusjkabinett, badekar og toalett. Våtromsplater på vegger.

Kjeller:
Kjellerstue:
Innredet kjellerstue med god plass til sofagruppe og tv-møblement. Rommet er ikke godkjent til varig opphold da rømningsvei ikke tilfredsstiller dagens krav.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

- Bygget ut og totalrenovert hele huset og hage/uteområdei 2010-2011.
- Malt stue på nytt i 2015
- Satt opp platting rundt store deler av huset. Flislagt verandagulv og satt opp vedlikeholdsfritt rekkverk i 2017.
- Malt alle soverom på nytt i 2020.
- Satt inn ny vedovn i 2021
- Separert kloakk og overvannskabel samt asfaltert i 2022
- Malt huset i 2023
- Malt kjøkken og kjøkken innredning, og byttet koketopp i 2024
- malt og byttet innredning på vaskerom i 2024
- Malt og byttet gulv på toalett i 1. etasje, dette også i 2024
- Bygget vedbod/sportsbod i 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Vi har pusset opp bad og vaskerom. Har fått hjelp av faglærte, men har ikke papirer på jobben.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både av faglært og ufaglært. Vi har pusset opp bad og vaskerom. Har fått hjelp av faglærte, men har ikke papirer på jobben.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både av faglært og ufaglært. Vi har byttet tak i samarbeid med faglærte, men har ikke papirer på dette. Det er satt inn ny peis av faglært.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Det ble drenert i 2010 av Olsen Maskin

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Elektro partner Skien har gått over hele det elektriske anlegget i 2017 og det foreligger en samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, i 2017

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Fjærekilen Entreprenør AS har separert overvann fra kloakk i 2022. Det ble laget en ekstra drensgrøft og satt inn en overvannskumm.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, både av faglært og ufaglært. Tiltaket var søknadspliktig og arbeidet har blitt godkjent. Arbeidet ble gjort med egeninnsats i samarbeid med faglært.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, av faglært. Fjærekilen Entreprenør AS skiftet ut masser og asfaltere i forbindelse med graving i 2022.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, vask på bad i annen etasje var tett. Utbedring av avløpsrør blir utbedret i disse dager av GK Rør.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garrasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja, Er usikker på om det er tett fra veranda til garasje.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/serningsskader eller lignende?
- Ja, Har sett sprekkdannelse på yttervegg av garasje.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, vi har en verdi og lånetakst fra 2011 og en verdivurdering fra 2016

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

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

Antall TG0 er 1 stk

Antall TG1 er 8 stk

Antall TG2 er 22 stk - Drenering, Krypkjeller, Støttemur, Rom under terreng,

Plattinger, Vinduer og dører, Yttervegger, Loft, Utstyr på tak, Ildsted/Skorstein, Kjøkken, Toalettrom, Trapp, Avløpsrør, Vannledninger, Elektrisk, varmesentral, Bad i 2 etasje, Innvendige dører

Antall TG3 er 3 stk - Balkong, terrasse, platting: Veranda/terasse med underliggende garasje. Etasjeskille og gulv på grunn. Våtrom: Vaskerom.

Antall TGIU er 0 stk

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøleskap og fryser i kjeller medfølger ikke.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølges ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fuglekasser "Isbua" og epletre medfølger ikke.
- Pyntehylle på kjøkken
- Pyntehylle på badet
- Pyntehylle i gang 1 etg.
- Fryser og kjøleskap i kjeller
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Seng på grønt soverom

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Knagger til klær
- 5 beige hyller i stue
- Alle hvitevarer på kjøkken
- Lampe på hovedsoverom
- Garderobe på hovedsoverom
- Hyller på blått soverom

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at årlig strømforbruk er ca. 23 992 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 784,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra sektor alarm på kr 528 i mnd. .

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 873 305,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 493 218,- pr. 2023

Forsikring

Storebrand på premie til kr 7572,-
Polisenr: 4274805

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor på kr 1526,- pr mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 488 kvm (Eiertomt)
Lettstelt tomt som er opparbeidet med gressplen, støttemur, tujahekk mot naboer og asfaltert gårdsplass. Eiendommen er opparbeidet med flere sitteområder.

Adkomst

Fra DownTown følger man Skippergata inn på Frednesøya, følg denne veien til rundkjøringen og ta til høyre opp på Frednesbrua, når du kommer over brua tar du til venstre i rundkjøringen inn på Drangedalsvegen. Følg denne veien et stykke til du tar til høyre inn på Torsbergvegen, ta så første til venstre inn på Tjernløkka, Følg denne veien til du får boligen på din høyre side.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Høyt og frittliggende enebolig med utsikt over nærområdet. Fra boligen er det kort vei til Porsgrunn sentrum med alle etterspurte fasiliteter. Det er ca. 2,5 km til PP-senteret med butikker og treningssenter. Videre er det gangavstand til barnehage og skole. Kort vei til flotte turområder og Porsløypa. Umiddelbar nærhet til lekeplass.
Bussforbindelse ca. 300 meter fra boligen fra Knarrdalsvegen.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tjernløkka (Linje P5, 601) - 0,3 km
Tog: Porsgrunn stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 4,8 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 40 min i bil.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Vest-Tun barnehage (0-5 år) - 2,1 km
- Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) - 3,1 km
- Maristien barnehage (1-5 år) - 3,2 km

Skoler:
- Vestsiden skole (1-10 kl.) - 3,4 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) - 6,2 km
- Porsgrunn videregående skole - 6,3 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 eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Boligen er tilbygget og søkt om. Tilbygget er registrert som tatt i bruk i kommunens matrikkel.

Det foreligger kun fasadetegninger av boligen og ikke noe av innvendige rom. Innvendige tegninger ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det gjøres oppmerksom på at overbygget inngangsparti er oppført utenfor tomtegrensen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle

pålegg fra det offentlige.

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 tilhører reguleringsplan "Nedre Knardalstrand", datert 18.03.1983.1972 og er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende
- Brann-/eksplosjonsfare

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/124/156:
27.03.1956 - Dokumentnr: 800579 - Bestemmelse om vannledn.
Diverse bestemmelser vedr. reparasjon, utgifter m.v.
Bestemmelsen sier;
Til eiendommen følger rett til uttak av vann fra 1,5" vannledning på selgerens eiendom i delet med dette brnr. 'eieren av dette brnr. er forpliktet til å delta i nødvendige reparasjoner av vannledningen fra uttaket ved 2" ledningen fram til selgerens bygning.

25.10.1976 - Dokumentnr: 14608 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:124 Bnr:252
Bestemmelsen sier;
Gnr. 24 bnr. ------ har rett til legging og vedlikehold av vann- og kloakkledning over vår eiendom gnr. 24. bnr. 156 fram til off. ledninger i Tjernløkka.

16.06.2010 - Dokumentnr: 439056 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Slåen Bård
Fnr: 231155 35765
Gjelder til 2020
Bestemmelsen sier;
Forkjøpsretten utgikk i 2020 og anses derfor ikke som relevant i dag.

27.03.1956 - Dokumentnr: 800579 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:124 Bnr:3
Med flere bestemmelser

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 42 000,-) – estimert til kr. 42 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 115 590,- 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 6. mars 2025

Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Tjernløkka 31

Tjernløkka 31

Nabolaget Knardalstrand - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	**6 min** 3.4 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	**7 min** 4.1 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	**7 min** 4.5 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	**10 min** 6.2 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 18 klasser	**11 min** 6.3 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	**10 min** 5.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**11 min** 6.3 km

Offentlig transport

Tjernløkka Linje P5, 601	**4 min** 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**8 min** 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**43 min**

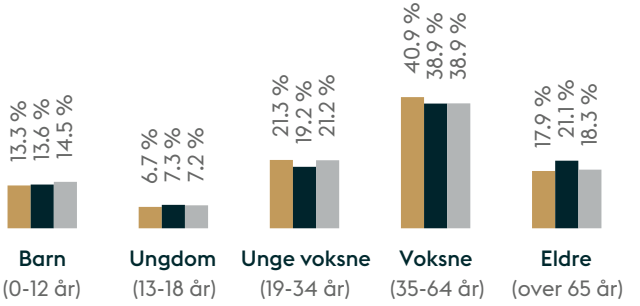
Barnehager

Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	**4 min** 2.1 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år... 56 barn	**5 min** 3.1 km
Maristien barnehage (1-5 år) 120 barn	**5 min** 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Porselensfabrikken	**4 min**
Spar Pp Senteret	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knardalstrand	461	219
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

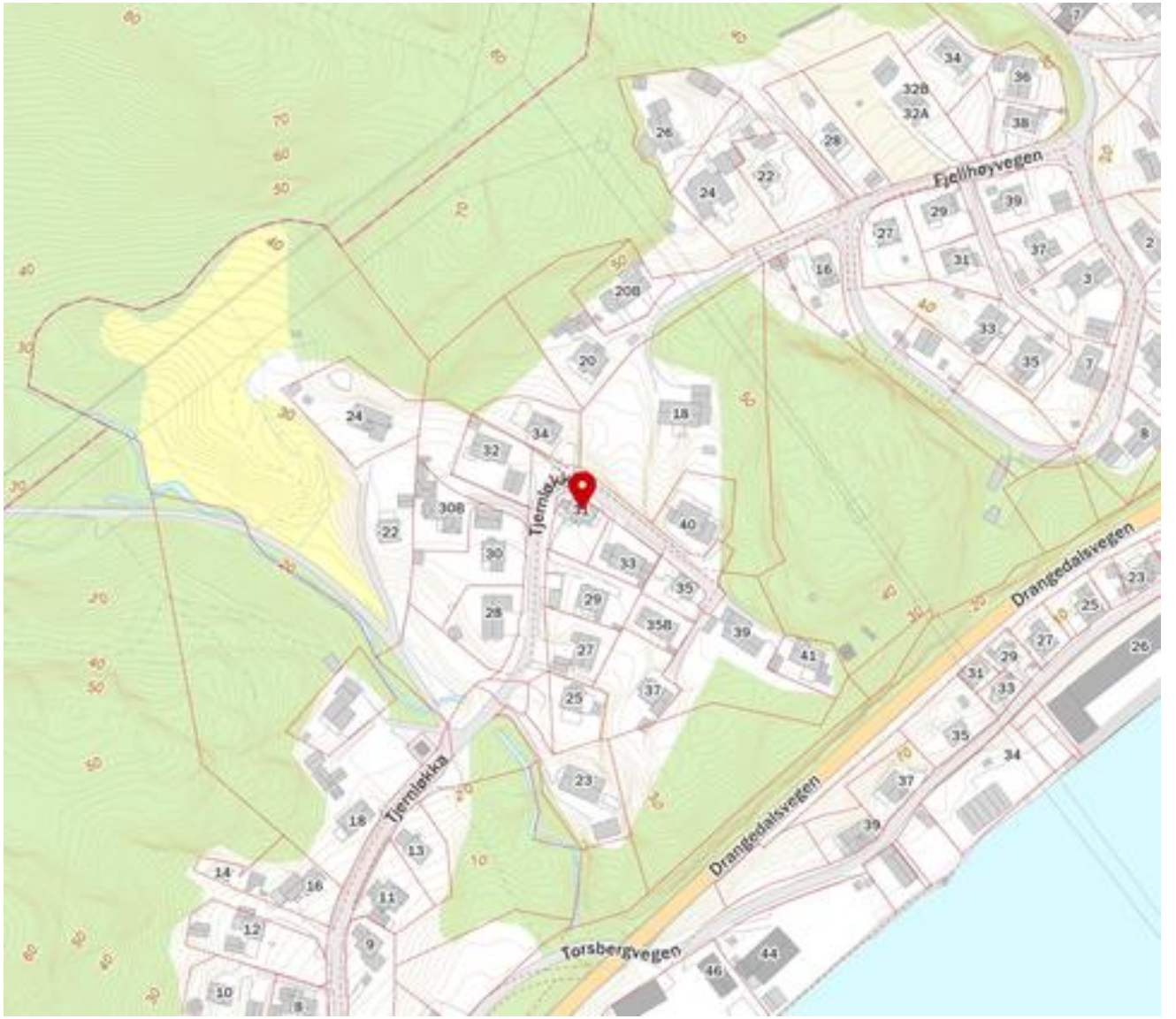
Sport

Knardalstrand ballplass	17 min
Frednesøya Aktivitetspark	4 min
SATS Porselensfabrikken	5 min
Family Sports Club Porsgrunn	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 75/100



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

Slåen, Anette Karlsen	9578-5994-4-559228	2025-02-16 20:59:07
Slåen, Kai Morten	9578-5994-4-537774	2025-02-16 20:55:19

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
16. feb. 2025

Oppdragsnummer
31-0012/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tjernløkka 31, 3920 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Anette Karlsen Slåen, Kai-Morten Slåen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4274805
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset opp bad og vaskerom. Har fått hjelp av faglærte, men har ikke papirer på jobben.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset opp bad og vaskerom. Har fått hjelp av faglærte, men har ikke papirer på jobben.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har byttet tak i samarbeid med faglærte, men har ikke papirer på dette. Det er satt inn ny peis av faglært.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble drenert i 2010 av Olsen Maskin.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Partner Skien har gått over hele det elektriske anlegget i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjærekilen Entrepenør AS har separert overvann fra kloakk i 2022. Det ble laget en ekstra drensgrøft og satt inn en overvannskum.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjort med egeninnsats i samarbeid med faglært.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjærekilen Entrepenør AS skiftet ut masser og asfalterte i forbindelse med graving i 2022.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vask på bad i annen etasje var tett. Utbedring av avløpsrør blir utbedret i disse dager av GK Rør.

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?

Ja

Beskriv: Er uskikker på om det er tett fra veranda til garasje.

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

Nei

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

Beskriv: Har sett sprekkdannelse på yttervegg av garasje.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vi har en Verdi og Lånetakst fra 2011 og en Verdivurdering fra 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 31-0012/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Slåen, Kai Morten	**2025-02-16**	**Slåen, Anette Karlsen**	**2025-02-16**

Identifikasjon

bankID Slåen, Kai Morten

Identifikasjon

bankID Slåen, Anette Karlsen

SIGNICAT

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

Tjernløkka 31
3920 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1958
BRA: 235 m^2
BRA-i: 233 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	23	3	1

Supertakst
GNR: 124 BNR: 156
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Tjernløkka 31
3920 Porsgrunn

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27940

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Veranda/terrasse med underliggende garasje

Oppsummering

Av merknader:
- Tak over veranda mangler beslag over gesimser og mot husvegg, dette har ført til råte i gesims/takverk.
- Betongdekke på terrasse har mindre skader, løse fliser og lekkasje til underliggende garasje.
- Garasje har skader i taket forårsaket av lekkasje. Eier opplyser om sprekk i garasjevegg.

Anbefalte tiltak

- Tak over veranda må rehabiliteres, skadet tre må byttes ut med nytt og det må etableres beslag over vindskier/gesimser og i overgang tak/husvegg.
- Terrasse må rehabiliteres med nytt tettesjikt, oppkanter mot vegg og nye overflater.
- Garasje må utbedres og luftes tilstrekkelig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulvet i kjeller er av støpt betong, det er ingen isolasjon og fuktsperre mot grunn.
Etasjeskiller for 1. og 2. etasje er av tradisjonelt bjelkelag.

1. etasje har mindre skjevheter som kvalifiserer til TG2.

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist ca. 30mm over 2m i gangen, over hele rommet er det målt over 30mm i nivåforskjell. På et soverom er det målt ca. 15mm over 2m og ca. 25mm over hele rommet i nivåforskjell.

Høydeavvik er ikke uvanlige på etasjeskillere av denne alder og type, målinger i leiligheten er høye. Det er ikke noen tegn på at dette har skjedd nylig, erfaringsmessig er avviket forårsaket av byggetidens dimensjonering av bjelker og innfestningsmetode. Bjelker henger gjerne i skorstein og skaper skjevheter. Etter krav i NS3600 skal det settes TG3 på punktet.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, etasjeskiller og gulv fungerer tross skjevheter.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Ingen betydelig skader i overflaten på vegger eller himling.
Det er registrert løse fils, sprekker i flis og flisfuger rundt sluk på gulv.
Fallforholdet er målt med streklaser og det måles svakt motfall fra sluk mot hjørnet med servant. Under servant er det rørføringer uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt. Det er fare for utettheter og påfølgende skader om vann skulle flyte fritt på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens bruk, men ved eventuell vannlekkasje, f.eks rørbrudd, er det fare for at vann kan renne ut av rommet, eller ut i tilliggende konstruksjon ved utette gjennomføringer og overganger. Gulvets fallforhold, tettesjikt med oppkanter og gjennomføringer må utbedres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Etter eiers opplysninger er boligen drenert om i 2011, arbeidet er utført av entreprenør Olsen Maskin og er utført rundt hele huset unntatt garasje. Det finnes ingen dokumentasjon av oppgraderingen. Det er ukjent utførelse av dreneringsrør og hvor vannet blir ført ut og vekk fra bolig.
Videre opplyses det at det ikke er oppdaget innslag av fukt i kjeller etter 2011, det er heller ikke påvist dette av undertegnede. Dreneringssystem er vanskelig å kontrollere da det hovedsakelig ligger under bakken, for øvrig er det synlig knotteplast på grunnmur.

På sør-øst side er det ikke etablert topplist på synlig knotteplast over terreng.
Det bemerkes at terreng mot øst og vei har noe fall mot bygning, dette setter høyt krav til fuktsikring av grunnmur. Disse avvik tilsier at det skal settes TG2 på drenering, det presiseres at systemet ser ut til å fungere tross avvik, kjelleren oppleves ikke som fuktig.

Fjærekilen Entrepenør AS har separert overvann fra kloakk i 2022. Det ble laget en ekstra drensgrøft og satt inn en overvannskum.

Anbefalte tiltak

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.
Det bør sørges for at overflatevann blir ledet vekk fra bolig.

Det bør monteres topplist på knotteplast på sider som ikke har det.

Krypkjeller

Oppsummering

Kryperom er inspisert gjennom vindu i kjeller. Det er ikke synlige fuktskader og det er 2 ventiler i muren. Terrenget ser tørt ut, men det er noe saltutslag på fundamenter.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilgang til kryperom og utføres nærmere kontroll.

Støttemur

Oppsummering

Støttemuren har normal slitasje etter alder, det er ingen synlige tegn på vesentlig svikt, noe skjevheter i hjørne mot sør. Drenering under muren er ikke synlig, utførelse er ukjent.
Det er etablert gjerde på terreng over mur som personsikring. Gjerde er under 1m.

Trapp til terrasse av stablet betongstein. Trappen gir ut med terrenget.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres nytt gjerde på 1m høyde, videre bør det holdes oppsikt for utvikling av skjevhete på hjørne mot sør.

Trapp til terrasse må utbedres.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke målt vesentlig fukt ved hulltaking, men betongguly på grunn kan trekke fukt da gulvet er støpt direkte på terreng.
Det er luftelukker som sørger for grei gjennomlufting det er ikke observert vesentlig fuktig miljø på befaringsdagen.
Det er en eldre vannskade i skillevegg som stammer fra lekkasje fra servant til toalettrom. Eier opplyser at skaden er tørket og utbedret.

Eier opplyser at det ikke har vært betydelig fukt i kjelleren i tiden de har bodd i huset.
Fundamenter og kjellerguiv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellerguiv trekker fukt. Dette er grunnen til valgte tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting: Plattinger

Oppsummering

Konstruksjon av impregnert bjelkelag og spalteguiv.
Opplagret med fundamenter på stedlige masser.
Ingen svekkelser utover slitasje på grunn av fuktpåkjenning. Det er grønske på overflater, og deler av konstruksjonene ligger langt ned mot jord og er utsatt for fukt og jordslag.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak på konstruksjonene.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Karmer har høy slitasje og det er registrert utettheter.
Ytterdør har høy slitasje, dør til vedbod henger og tar i karm.

Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke, karmer har generell høy slitasje.
Tiltaket med å bytte isolerglass har etter eiers opplysninger betydning for varmetapet som er blitt mindre.
Karmer og pakninger har allikevel utettheter og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, ukjent isolasjonsmengde. Utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe redusert energiøkonomisering.
Stort sett hel og fungerende ytterpanelk med begrenset slitasje.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Eldre oppbygging uten dampsperre mot varm side, erfaringsmessig kan varm og fuktig luft trenge gjennom taket i underliggende etasje, fukt vil da kondensere på kalde overflater på loft.
Bjelkelaget er isolert med mineralull ettertidligere standarder.
Ventilering skjer kun via ventiler i gavler, det er ingen lufting i skråtak.
Det er registrert fuktmerker i undertak, særlig ved pipe, det er ikke målt fukt på befaringsdagen og fuktmerker vil erfaringsmessig være fra før takomlegging.

Loft over bad i andre etasje er ikke inspisert på grunn av begrenset tilgang. I himlingen på bad er det downlights og mulighet for at varm luft slipper gjennom himling og kondenserer på loft.

Anbefalte tiltak

Det bør inspiseres nærmere på loft over bad for fukt og kondensskader.
Ventilering av skråtaket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket har monterte snøfangere som tilfredsstiller forskrift på hovedtak. Det er ikke montert snøfangere på tak over tilbygg og veranda.
Det er etablert takstige til pipe for feiing og kontroll.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Teglsteinspipe fra byggeår med peisovn fra 2021 montert i stue. Det er feieluke i kjeller og i 2 etasje.
Pipa er helbeslått over tak.

Av merknader:
- Pipa er delvis kledd inn i andre etasje.
- Beslag over tak er ikke festet tilstrekkelig.
- Alder tilsier at det kan være behov for piperehabilitering.

Anbefalte tiltak

På grunn av høy alder og registrerte avvik settes det TG2. Teglsteinspiper skal ha 4 frie sider for kontroll av tilstand.
For detaljert informasjon, krav, vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Gulv er parkett og vegger er av malt panel med monterte flis over kjøkkenbenk. Takess i himling med monterte downlights.

Innredning fra 2011 med malte, slette fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt koketopp og benkebeslag i stål med to oppvaskkummer og et greps blandebatteri.
Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikroovn. Opplegg for kjøleskap.

Innredningen har siltasje og bruksmerker, oppvaskmaskin er løs. Hengsler er stedvis løse.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes mindre tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har laminat på gulv og malt MDF panel på vegg, det er takses i himling.
Toalettet er innredet med gulvmontert klossett og vegghengt servantskap. Panelovn på vegg og elektrisk vifte i vegg, men det er ingen tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å etablere tilluft til rommet.

Trapp

Oppsummering

Trapp til 2. etasje har lavt rekkverk og store åpninger i rekkverket. Det mangler håndrekke på vegg.
Trapp til kjeller er en plassbygget bratt trapp. Det mangler rekkverk og det er store åpninger mellom opptrinn.

Anbefalte tiltak

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av opprinnelig trapp til dagens forskrift.

Trapp ned til kjeller bør endres slik at den følger dagens (og i 2011) krav til sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er av plast og opprinnelig soil i betongdekke og ut til kommunalt anlegg.
Det er utført oppgraderinger, hoveddelen av støpejerns rør til avløp er byttet ut med plast.
Stakeluke er tilgjengelig i kjeller.
Det er ikke påvist at kloakk er luftet over tak.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Boligens vannrør er av kobber. Enkelte eldre deler av rør er dårlig festet (klamret) og det er høy siltasje.
Vannrør i kjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering og frost.

Deler av anlegget er byttet ut med nyere rør i 2011, men TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Stoppekran er original og er ikke funksjons prøvet. Erfaringsmesssig har slike eldre kraner høy skadefrekvens ved funksjonsprøving. Kranen bør byttes ut med ny vridekran.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens.
Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av alder og slitasje bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap er plassert på vaskerom med fordelingsskap i gangen i 2. etasje. Nyere innmat av automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.
Anlegget er vesentlig oppgradert i 2011, og eier innehar samsvarserklæring på arbeidene.

Anbefalte tiltak

Det er påvist avvik på befaringsdagen.
Selger opplyser at el-kontroll er bestilt og anlegget vil bli eventuelt utbedret og godkjent.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er opplyst til å være montert i 2011. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Det er ingen symptomer på svikt, men tilstandsgrad settes på bakgrunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

Våtrom: Bad i 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er ingen påviste skader i dag og vegger er ikke utsatt for direkte vannsprut.
Himling i skråtak henger noe ned og er stedvis manglende festet.

Fallforhold er målt med strekløser og det måles cirka 10 mm fra topp flis ved dørterskel og til sluk under badekar, det er samme fallforhold til sluk under kabinett. Rørføringer i gulv og oppkant ved dør terskel har ingen synlige oppkant av mansjett, kun smurt med membran som er blitt sprø.

Det er avvik fra minstekrav om 25mm fra topp synlig membran til topp slukrist.

Gulvet ellers har normal slitasje, det er ikke påvist sprekker i flisfuger eller fliser. Noe bom (hulromslyd) under enkelte fils.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvet har to sluk, et under badekar og et under dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett er noe utfordrende å komme til for rensing og kontroll. Badekar er flyttet på og det registreres membran under klemring.
Rørføringer og oppkanter er kun smurt med membran, det er ikke benyttet membranremser eller mansjetter.
Smøremembranen har blitt sprø og det kan forekomme utettheter. Tilstandsgrad settes på grunn av utilstrekkelig utførelse og alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun ventilasjon gjennom spalte i vindu, eller åpning av vindu. Det er ingen tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er ikke tilsiktet da slukrist er skrudd igjen, det er synlig oppkant av membran på dørterskel men ikke på gjennomføringer under oppvaskkum.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring bør ses i sammenheng med beskrevet tiltak under overflater.

Oppsummering av ventilasjon

Det er ingen ventilering utover åpning av vindu, ingen tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Noen dører er skjeve og tar i karm. Videre er det slitasje i vridere.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak og utskiftninger.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Vindu i kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.2.2025	**4.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anette Karlsen Slåen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Kai Morten Slåen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tjernløkka 31, 3920 Porsgrunn**						
Kommunenr:	**4001**	Gårdsnr:	**124**	Bruksnr:	**156**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1958 - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong med sparestein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Boligen er i stor grad rehabilitert i 2011, arbeidet er utført som egeninnsats med hjelp av fagfolk.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	87	87	0	0	0
1. etasje	88	86	2	0	63
2. etasje	60	60	0	0	0
Totalt m²	**235**	**233**	**2**	**0**	**63**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	87	32	55	Kjellerstue.	3 bodrom og garasje.
1. etasje	88	86	2	Hall med trapp/gang, trapperom, vaskerom, toalettrom og kjøkken/stue med spisekrok.	Utvendig vedbod.
2. etasje	60	60	0	Gang med trapp, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	**235**	**178**	**57**		

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, eller i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

TBA i 1. etasje er en terrasse/veranda, platting ved inngangspartiet og plattinger på sør-øst side.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Knotteplast uten topplist.



Takvann er ført vekk via rør i grunn.

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

Oppsummering av drenering — **TG-2**

Etter eiers opplysninger er boligen drenert om i 2011, arbeidet er utført av entreprenør Olsen Maskin og er utført rundt hele huset unntatt garasje. Det finnes ingen dokumentasjon av oppgraderingen. Det er ukjent utførelse av dreneringsrør og hvor vannet blir ført ut og vekk fra bolig.
Videre opplyses det at det ikke er oppdaget innslag av fukt i kjeller etter 2011, det er heller ikke påvist dette av undertegnede. Dreneringssystem er vanskelig å kontrollere da det hovedsakelig ligger under bakken, for øvrig er det synlig knotteplast på grunnmur.

På sør-øst side er det ikke etablert topplist på synlig knotteplast over terreng.
Det bemerkes at terreng mot øst og vel har noe fall mot bygning, dette setter høyt krav til fuktsikring av grunnmur. Disse avvik tilsier at det skal settes TG2 på drenering, det presiseres at systemet ser ut til å fungere tross avvik, kjelleren oppleves ikke som fuktig.

Fjærekilen Entrepenør AS har separert overvann fra kloakk i 2022. Det ble laget en ekstra drensgrøft og satt inn en overvannskum.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.
Det bør sørges for at overflatevann blir ledet vekk fra bolig.

Det bør monteres topplist på knotteplast på sider som ikke har det.

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

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

På grunn av høy oppnådd alder vil det være behov for et hyppigere intervall av vedlikehold.

6.3 Krypkjeller





Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av stue. Det er ingen adkomst til krypkjeller. Kryperom har stedlige masser på grunn, grunnmur av lettklinkerblokker og stubbeloftsgulv under bjelkelag.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypromm et	
Det er ingen tilkomst til kryperommet.	

Oppsummering av krypkjeller — **TG-2**

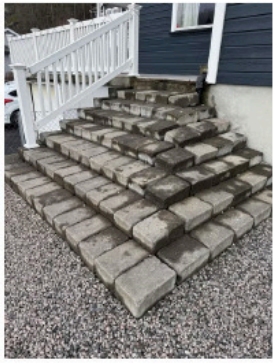
Kryperom er inspisert gjennom vindu i kjeller. Det er ikke synlige fuktskader og det er 2 ventiler i muren.
Terrenget ser tørt ut, men det er noe saltutslag på fundamenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilgang til kryperom og utføres nærmere kontroll.

6.4 Støttemur





Beskrivelse	
Forstøtningsmur av betongstein med trapp.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Støttemuren har normal siltasje etter alder, det er ingen synlige tegn på vesentlig svikt, noe skjevheter i hjørne mot sør. Drenering under muren er ikke synlig, utførelse er ukjent.
Det er etablert gjerde på terreng over mur som personsikring. Gjerde er under 1m.

Trapp til terrasse av stablet betongstein. Trappen går ut med terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

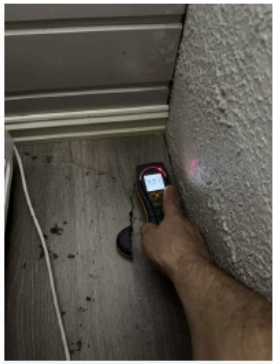
Det bør etableres nytt gjerde på 1m høyde, videre bør det holdes oppsikt for utvikling av skjevhete på hjørne mot sør.

Trapp til terrasse må utbedres.

6.5 Rom under terreng



Det er ikke målt unormal fukt ved hulltaking i innført vegg.



Betongguly vil trekke opp tilgjengelig fukt, det er ikke påvist vesentlige skader på befaringsdagen.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjeller av støpt betong på grunn uten fuktsperre. Grunnmur er av betong med spare stein. Vegger er innført, isolert og belagt med panel. Det er etablert kjellerstue, resten av kjelleren er boder og er uinnredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren ble innredet i 2011.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

Det er ikke målt vesentlig fukt ved hulltaking, men betongguly på grunn kan trekke fukt da gulvet er støpt direkte på terreng.
Det er luftelukker som sørger for grei gjennomlufting det er ikke observert vesentlig fuktig miljø på befaringsdagen.
Det er en eldre vannskade i skillevegg som stammer fra lekkasje fra servant til toalettrom. Eier opplyser at skaden er tørket og utbedret.

Eier opplyser at det ikke har vært betydelig fukt i kjelleren i tiden de har bodd i huset.
Fundamenter og kjellerguly er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellerguly trekker fukt. Dette er grunnen til valgte tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

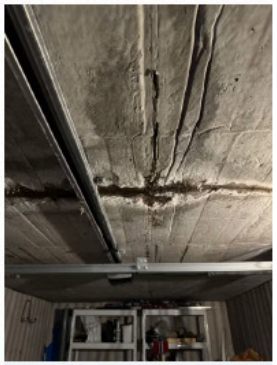
6.6 Balkong, terrasse, platting: Veranda/terrasse med underliggende garasje



Skader på betongdekke.



Skader og råte i tre ved garasjeport.



Skader forårsaket av fukt i betongdekke.

Type	Terrasse
Terrasse med veranda og takoverbygg i tre tekket med taksteinsimiterte metallplater. Rekkverk av PVC. Betongguly over garasje. Betongdekket har ingen synlig tettesjikt. Underliggende garasje i betong/mur med utvendige fasadeplater, leddport i metall og støpt gulv. Det er etablert noen paneler på innside av garasje og muroverflater er følgelig ikke inspisert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
Av merknader: - Tak over veranda mangler beslag over gesimser og mot husvegg, dette har ført til råte i gesims/takverk. - Betongdekke på terrasse har mindre skader, løse fliser og lekkasje til underliggende garasje. - Garasje har skader i taket forårsaket av lekkasje. Eier opplyser om sprekk i garasjevegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
- Tak over veranda må rehabiliteres, skadet tre må byttes ut med nytt og det må etableres beslag over vindskier/gesimser og i overgang tak/husvegg. - Terrasse må rehabiliteres med nytt tettesjikt, oppkanter mot vegg og nye overflater. - Garasje må utbedres og luftes tilstrekkelig.	
Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**



Manglende beslag over vindskier og i overgang takplater/husvegg.

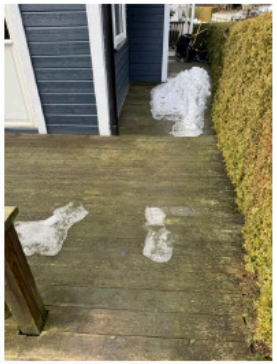


Oversiktsbilde av tak over terrasse med underliggende garasje.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Plattinger



Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Konstruksjon av impregnert bjelkelag og spaltegulv. Opplagret med fundamenter på stedlige masser. Ingen svekkelser utover slitasje på grunn av fuktpåkjenning. Det er grønske på overflater, og deler av konstruksjonene ligger langt ned mot jord og er utsatt for fukt og jordslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er påregnelig med tiltak på konstruksjonene.	



6.8 Vinduer og dører: TG1



Beskrivelse
Vinduer i boligen er av tre og har 2- lags isolerglass. Vinduene er hovedsakelig byttet i 2011 etter eiers opplysninger. Kjellevinduer av tre med 2- lags isolerglass som er fra 2011-2012. Dør mot garasje i tett og malt utførelse. Terrassedør i tre og med 2-lags glass fra vaskerom. To fløyet terassedør av tre med 2- lags isolerglass fra 2018.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Sprekker i maling og behov for vedlikehold.



Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Vinduene har slitasje men ingen vesentlige skader. Vinduer mot sørvest har sprekker i maling.
Enkelte vinduer er noe trange i åpningsmekanisne, videre er det slitasje utvendig og noe bruksmerker innvendig.

Døren til garasje går greit i karm det mangler noe ferdigstillelse rundt karm, dørblad må justeres noe da den tar litt i karm ved lukking.
Terrassedør fra vaskerom bør justeres litt og smøres opp.
Defekte pakninger må byttes ut, eller repareres.

Det er behov for normalt vedlikehold for å oppnå vinduenes/dørers gjennomsnittlige brukstid på 40 år.
Vindu i trapp er vanskelig å åpne. Flere vinduer trenger smøring og justering, dette må normalt utføres etter 1-4 år.



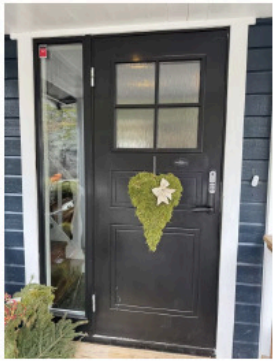
6.9 Vinduer og dører: TG2



Beskrivelse
2 vinduer i stue og kjøkken har eldre ramme og pakninger men det er byttet isolerglass. 2 eldre kjellervinduer i bod, av tre og med 2-lags glass. Ytterdør som er overmalt med 2- lags glassfelt, el styrt kodelås og sidefelt av glass. Dør til vedbod i malt HDF med 2- lags glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja





Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Karmer har høy slitasje og det er registrert utettheter.
Ytterdør har høy slitasje, dør til vedbod henger og tar i karm.

Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke, karmer har generell høy slitasje.
Tiltaket med å bytte isolerglass har etter eiers opplysninger betydning for varmetapet som er blitt mindre.
Karmer og pakninger har allikevel utettheter og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
Det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

6.10 Yttervegger



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

Oppsummering av yttervegger — TG-2

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, ukjent isolasjonsmengde. Utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe redusert energiøkonomisering.
Stort sett hel og fungerende ytterpanelk med begrenset slitasje.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

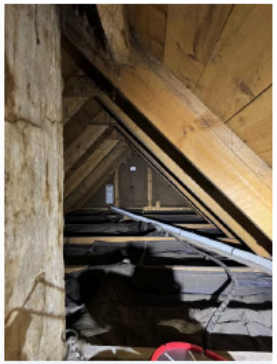


Det er ingen lufting i skråtak.

Type loft	Kaldloft

Konstruksjonen er oppbygd med plassbygget takverk av tre, kaldloft med luke i himling og tilkomst via stige.

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



Kaldloft.



Område bak vindtettplate er utilgjengelig.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2

Eldre oppbygging uten dampsperre mot varm side, erfaringsmessig kan varm og fuktig luft trenge gjennom taket i underliggende etasje, fukt vil da kondensere på kalde overflater på loft.
Bjelkelaget er isolert med mineralull ettertidligere standarder.
Ventilering skjer kun via ventiler i gavler, det er ingen lufting i skråtak.
Det er registrert fuktmerker i undertak, særlig ved pipe, det er ikke målt fukt på befaringsdagen og fuktmerker vil erfaringsmessig være fra før takomlegging.

Loft over bad i andre etasje er ikke inspisert på grunn av begrenset tilgang. I himlingen på bad er det downlights og mulighet for at varm luft slipper gjennom himling og kondenserer på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør inspiseres nærmere på loft over bad for fukt og kondensskader.
Ventilering av skråtaket/loftet bør forbedres. Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.



Det er ikke målt unormal fukt på befaringsdagen.

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Systemet ble byttet ut ved takomlegging i 2011 etter opplysninger fra eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt. Videre bør det gjennomføres noe vask og vedlikehold, særlig på nordside.

Takrenner nedløpsrør og beslag har nær oppnådd halvparten av sin brukstid som er 30 år. Det vil være behov for normalt vedlikehold og ettersyn.

6.13 Taktekking



Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2011 etter opplysninger fra eier. Arbeidet er utført som egeninnsats med hjelp av fagfolk.	

Nordside med noe mosegroing og siltasje.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking — TG-1

Taket er av taksteinsimiterte stålplater. Undertak er av rupanel/tommesbord med duk/papp. Slike plater har en gjennomsnittlig levetid på 40 år, halvparten av brukstid er ikke nådd. Det er registrert normal siltasje, og normalt vedlikehold fra fabrikantens anvisninger bør følges.

Det er registrert noe mosegroing og siltasje på nordside, det bør utføres normalt vedlikehold og vask.

6.14 Utstyr på tak



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

Oppsummering av utstyr på tak — TG-2

Taket har monterte snøfangere som tilfredsstiller forskrift på hovedtak. Det er ikke montert snøfangere på tak over tilbygg og veranda.
Det er etablert takstige til pipe for feiing og kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Gulvet i kjeller er av støpt betong, det er ingen isolasjon og fuktsperre mot grunn.
Etasjeskiller for 1. og 2. etasje er av tradisjonelt bjelkelag.

1. etasje har mindre skjevheter som kvalifiserer til TG2.

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist ca. 30mm over 2m i gangen, over hele rommet er det målt over 30mm i nivåforskjeller. På et soverom er det målt ca. 15mm over 2m og ca. 25mm over hele rommet i nivåforskjell.

Høydeavvik er ikke uvanlige på etasjeskillere av denne alder og type, målinger i leiligheten er høye. Det er ikke noen tegn på at dette har skjedd nylig, erfaringsmessig er avviket forårsaket av byggetidens dimensjonering av bjelker og innfestningsmetode. Bjelker henger gjerne i skorstein og skaper skjevheter. Etter krav i NS3600 skal det settes TG3 på punktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak, etasjeskiller og gulv fungerer tross skjevheter.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.16 Ildsted/Skorstein

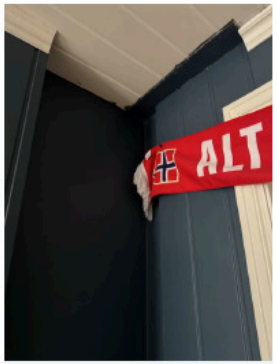


Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein,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

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-2

Teglsteinspipe fra byggeår med peisovn fra 2021 montert i stue. Det er feieluke luke i kjeller og i 2 etasje.
Pipa er helbeslått over tak.

Av merknader:
- Pipa er delvis kledd inn i andre etasje.
- Beslag over tak er ikke festet tilstrekkelig.
- Alder tilsier at det kan være behov for piperehabilitering.



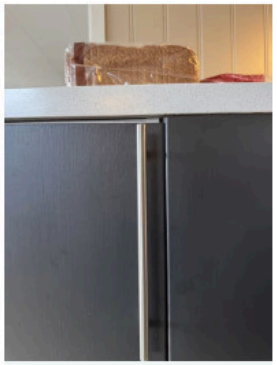
Delvis innkledd pipestokk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av høy alder og registrerte avvik settes det TG2. Tegisteinspiper skal ha 4 frie sider for kontroll av tilstand.
For detaljert informasjon, krav, vurdering av piper og lidsteders forskriftsmessige tilstand anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.17 Kjøkken





Løs hengsle og skjev skapdør.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Gulv er parkett og vegger er av malt panel med monterte flis over kjøkkenbenk. Takess i himling med monterte downlights.

Innredning fra 2011 med malte, slette fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt koketopp og benkebeslag i stål med to oppvaskkummer og et greps blandebatteri.
Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikroovn. Opplegg for kjøleskap.

Innredningen har slitasje og bruksmerker, oppvaskmaskin er løs. Hengsler er stedvis løse.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør påregnes mindre tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

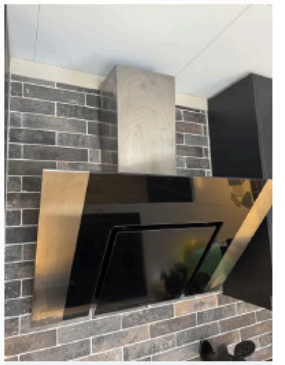
Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.



Slitasje og sprekk i skjøt på benkeplate.





Kullfiltervifte.

6.18 Lovlighet

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

Kommunepakke er innhentet og det foreligger ingen plantegninger for boligen. Det er fremvist plantegninger på befaringsdagen som ikke stemmer med dagens bruk. Boligen er tilbygget og kjeller er innredet i 2011, eier opplyser at tiltaket er søkt om og godkjent av kommunen. Det er fremvist godkjennelse av tilbygg/dispensasjon.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

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

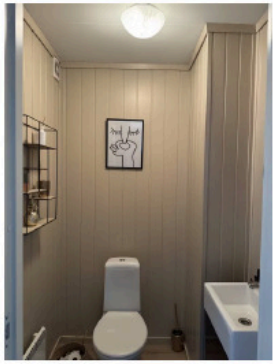
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Vindu i kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.

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

6.19 Toalettrom



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

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har laminat på gulv og malt MDF panel på vegg, det er takses i himling.
Toalettet er innredet med gulvmontert klossett og vegghengt servantskap. Panelovn på vegg og elektrisk vifte i vegg, men det er ingen tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales å etablere tilluft til rommet.

6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Kjeliertrapp er en plassbygget bratt trapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

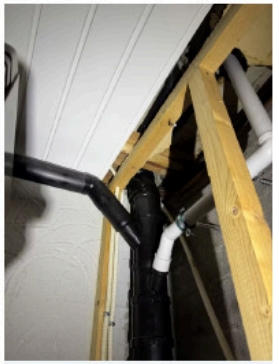
Trapp til 2. etasje har lavt rekkverk og store åpninger i rekkverket. Det mangler håndrekke på vegg.
Trapp til kjeller er en plassbygget bratt trapp. Det mangler rekkverk og det er store åpninger mellom opptrinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av opprinnelig trapp til dagens forskrift.

Trapp ned til kjeller bør endres slik at den følger dagens (og i 2011) krav til sikkerhet.

6.21 Avløpsrør



Hovedelen av avløpsanlegg er av plast.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at hoveddelen av avløpsrør i bygget er byttet ut i 2011.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er av plast og opprinnelig soil i betongdekke og ut til kommunalt anlegg.
Det er utført oppgraderinger, hoveddelen av støpejerns rør til avløp er byttet ut med plast.
Stakeluke er tilgjengelig i kjeller.
Det er ikke påvist at kloakk er luftet over tak.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.



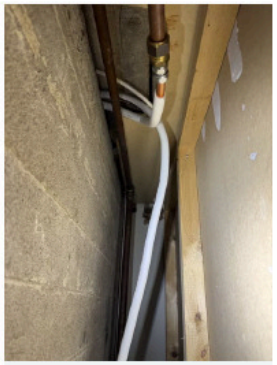


Det er soilrør i grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Vannledninger



Kombinasjon av gamle og nyere kobberrør.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hoveddelen av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av boligen 2011. Inntaksledning er opprinnelig fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert



Original stoppekran og inntaksledning.

Oppsummering av vannledninger TG-2

Boligens vannrør er av kobber. Enkelte eldre deler av rør er dårlig festet (klamret) og det er høy slitasje.
Vannrør i kjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering og frost.

Deler av anlegget er byttet ut med nyere rør i 2011, men TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Stoppekran er original og er ikke funksjons prøvet. Erfaringsmesssig har slike eldre kraner høy skadefrekvens ved funksjonsprøving. Kranen bør byttes ut med ny vridekran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens.
Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av alder og slitasje bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.

6.23 Elektrisk



Sikringsskap på vaskerom.

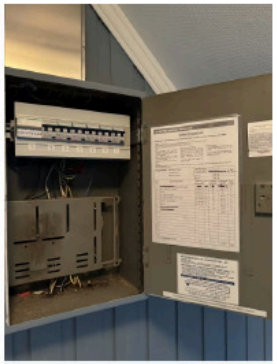
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk TG-2

Sikringsskap er plassert på vaskerom med fordelingsskap i gangen i 2. etasje. Nyere innmat av automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.
Anlegget er vesentlig oppgradert i 2011, og eier innehar samsvarserklæring på arbeidene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påvist avvik på befaringsdagen.
Selger opplyser at el-kontroll er bestilt og anlegget vil bli eventuelt utbedret og godkjent.



Fordelingsskap i 2. etasje.

6.24 Varmesentral





Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at det har vært utført service et par ganger, i de siste år ha eier selv skiftet/renset filter.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er opplyst til å være montert i 2011.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Det er ingen symptomer på svikt, men tilstandsgrad settes på bakgrunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerrom med sluk.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
287 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Varmtvannstank montert på rom i kjeller med sluk.
Tanken er på ca 300 liter og er fra 2016.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Fungerer med dagens tilstand.

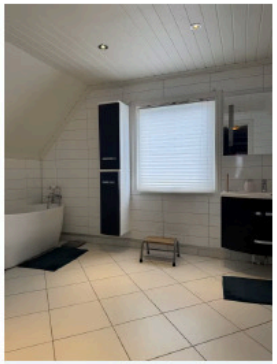
6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming. Enkelte vinduer er åpne for ventilering av boligen, det anbefales å ha en klaffventil i yttervegg på hvert oppholdsrom.

6.27 Våtrom: Bad i 2. etasje



Bad i 2. etasje.



Rørføringer i gulv med membran som er blitt sprø og kan ikke lenger anses som en vanntett løsning.



Synlig smøremembran på skillevegg.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad som etter eiers opplysninger er fra 2011, det er ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av membran. Det er opplyst at arbeidene på badet er utført av egeninnsats med hjelp fra fagfolk.

Vegger er av baderomsplater og himling er av MDF panel med monterte downlights.
Overgang fra sokkelflis til baderomsplater er av ukjent løsning med aluminiumsprofil.
Gulv er av påstøp med betong og varmekabler. Det er flis samt sokkelflis i overflaten.

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

Oppsummering av overflater — TG-2

Det er ingen påviste skader i dag og vegger er ikke utsatt for direkte vannsprut.
Himling i skråtak henger noe ned og er stedvis manglende festet.

Fallforhold er målt med strekløser og det måles cirka 10 mm fra topp flis ved dørterskel og til sluk under badekar, det er samme fallforhold til sluk under kabinett. Rørføringer i gulv og oppkant ved dør terskel har ingen synlige oppkant av mansjett, kun smurt med membran som er blitt sprø.

Det er avvik fra minstekrav om 25mm fra topp synlig membran til topp slukrist.

Gulvet ellers har normal slitasje, det er ikke påvist sprekker i flisfuger eller filser. Noe bom (hulromslyd) under enkelte flis.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sluk under dusjkabinett er utfordrende å komme til for kontroll og rensing.



Synlig membran under klemring på sluk under badekar.



Ukjent løsning av overgang baderomsplater og sokkelflis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Gulvet har to sluk, et under badekar og et under dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett er noe utfordrende å komme til for rensing og kontroll. Badekar er flyttet på og det registreres membran under klemring.
Rørføringer og oppkanter er kun smurt med membran, det er ikke benyttet membranremser eller mansjetter.
Smøremembranen har blitt sprø og det kan forekomme utettheter. Tilstandsgrad settes på grunn av utilstrekkelig utførelse og alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er innredet med badekar, vegghengt servantskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Normal slitasje etter bruk, toalettlokk er løst og bør strammes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Rommet har kun ventilasjon gjennom spalte i vindu, eller åpning av vindu. Det er ingen tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

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

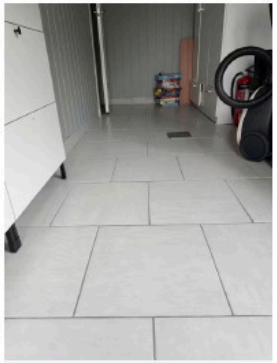
Oppsummering av fukt — TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Vaskerom



Vaskerom fra 2011.



Rørføringer i gulv uten tilstrekkelig tetting.



Sluk rist er skrudd igjen og sluk er ikke inspisert. Det er skader rundt sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet er oppgradert av egeninnsats i 2011 , det er ingen medfølgende dokumentasjon.

Vegger er av MDF plater og himling er av takess.
Gulvet er av påstøp med varmekabler og flis i overflaten.

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

Oppsummering av overflater — TG-3

Ingen betydelig skader i overflaten på vegger eller himling.
Det er registrert løse fils, sprekker i flis og flisfuger rundt sluk på gulv.
Fallforholdet er målt med strekløser og det måles svakt mottall fra sluk mot hjørnet med servant.
Under servant er det rørføringer uten tilstrekkelig oppkant av tettesjikt. Det er fare for utettheter og påfølgende skader om vann skulle flyte fritt på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens bruk, men ved eventuell vannlekkasje, f.eks rørbrudd, er det fare for at vann kan renne ut av rommet, eller ut i tilliggende konstruksjon ved utette gjennomføringer og overganger.
Gulvets fallforhold, tettesjikt med oppkanter og gjennomføringer må utbedres.

Utbedringskostnader overflater	**50 000 - 150 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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



Usikker oppkant på dørterskel til terrassedør.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Sluk er ikke tilsiktet da slukrist er skrudd igjen, det er synlig oppkant av membran på dørterskel men ikke på gjennomføringer under oppvaskkum.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring bør ses i sammenheng med beskrevet tiltak under overflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeskap og benkeplate med nedfelt oppvaskkum og et greps blandebatteri. I innredningen er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Det er ingen ventilering utover åpning av vindu, ingen tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Kjellerstue har flis på gulv med varmekabel, vegger er av beiset panel og himling er av malt panel.

Overflater 1. etasje:
Entré har flis på gulv og det er parkett i stue og på kjøkken. Varmekabler i entre. Vegger er av tapet og malt MDF panel. Himlinger av takess, det er downlights i stue og på kjøkken.

Overflater 2. etasje:
Gulver er av parkett i gang og på to soverom. Hovedsoverom har laminat på gulvet. Vegger er av malte tapeter, tapet og malt panel. Himlinger er av takess, malt strie og malt panel.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater fremstår med noe egeninnsats. Det er observert normal brukssiltasje og ingen betydelige skader.

6.30 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er lette fyllingsdører med 3 speil og uten pakning i karm, dør med glass til stue.

Oppsummering av øvrig TG-2

Noen dører er skjeve og tar i karm. Videre er det siltasje i vridere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak og utskiftninger.

6.31 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tjernløkka 31 3920 PORSGRUNN			
Annen info:	Nedre Knardalstrand			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

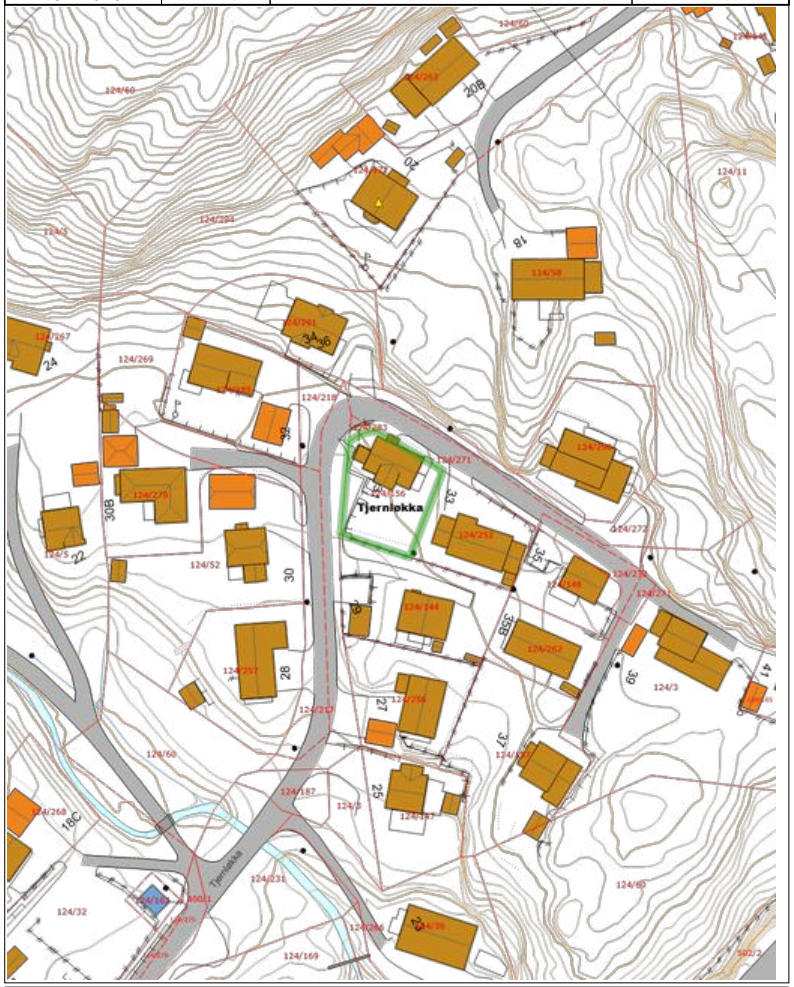
- Kommunegrense
- Bygningslinje
- Taksprang
- Elv og bekk
- Elv
- Byggegrense
- RpGrense
- Boliger
- Jord- og skogbruk
- Offentlig friområde
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Veg
- Høydekurve
- RpFormålGrense
- Høyspenningsanlegg
- Industri
- Offentlig trafikkområde
- Felles avkjørsel
- Eiendomsgrense
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Bru
- Høydekurve
- RpFareGrense
- RbFormålOmråde
- Offentlig bebyggelse
- Kjørevei
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

Risikoklasse 5
Risikoklasse 4
Risikoklasse 3
Risikoklasse 2
Risikoklasse 1

Porsgrunn kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 156	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tjernløkka 31 3920 PORSGRUNN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Kommunegrense	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Trase	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus
Annen næring	Flaggstang	Annet gjerde
Loddrett mur	Trapp	Bru
Veg	Elvekant	Elv og bekk
Toppunkt	Høydekurve 5m	Høydekurve
Høydekurve 5m	Høydekurve	Elv
Eiendomsteig	Matrikkelnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Boligfelt		

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

Kvikkleire - risiko

Risikoklasse 5
Risikoklasse 4
Risikoklasse 3
Risikoklasse 2
Risikoklasse 1

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN

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

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

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

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 31-0012/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tjernløkka 31 3920 PORSGRUNN

Betegnelse: Gnr 124, bnr 156 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