NORDVIK

# Grønlivegen 45

4 soverom | 141 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Grønlivegen 45

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 36 | Om boligen |
| 44 | Tilstandsrapport |
| 81 | Egenerklæringsskjema |
| 88 | Andre vedlegg |
| 96 | Nabolagsprofil |
| 97 | Kontaktinfo |
| 100 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 103 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 104 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 28.04.2026

# Nøkkelinformasjon



Attraktiv og svært velholdt familiebolig på praktfull utsiktstomt.
4 soverom og 2 bad. Vannbåren varme. Dobbel garasje.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 950 000,-** |
| Omkostninger | **125 130,-** |
| Totalpris | **5 075 130,-** |
| BRA-i | **141 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **2005** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Grønli, et av Porsgrunns mest etterspurte områder. Dette er et rolig og barnevennlig område med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, dagligvare, Sykehuset Telemark samt gangavstand til sentrum. Tomten er pent opparbeidet med velstelt hage, flotte terrasser samt noe naturtomt i skrånende terreng mot sydvest. Her kan man nyte en fantastisk utsikt og praktfulle solforhold fra morgen til kveld. Boligen fremstår som meget velholdt og holder en gjennomgående god standard, både innvendig og utvendig. Vannbåren varme og balansert ventilasjonsanlegg. Det er gode romløsninger i begge etasjer, som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Inneholder bla. 4 soverom, 2 stuer og 2 bad. Dobbel garasje. En sjelden mulighet som må oppleves!

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm




1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm




2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK














45






MAGAZINES























































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
24-0037/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Grønlivegen 45, 3924 PORSGRUNN
Gnr 46, bnr 1407 (ideell andel 1/1)  i Porsgrunn kommune

**Selger**
Tove Slaatbraaten

**Kjøpesum og omkostninger**
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
2005

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 141 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 184 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Vindfang, hall, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og teknisk rom
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Trapperom, loftstue/soverom, 2 soverom, bad og kott
Total BRA: 47 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter)

Loftet på garasjen har gulvareal på ca. 27 kvm. Dette arealet er ikke målbart da høyden fra gulv til underkant hanebjelke er målt til under målbar høyde (under 1,90 meter)

**Innhold**
1. Etasje: Vindfang, hall, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og teknisk rom.
2. Etasje: 2 soverom, soverom/loftstue, bad og kott.

Dobbel garasje.

**Standard**
Denne flotte familieboligen har gjennomgående god standard både innvendig og utvendig. Det er lagt stor vekt på god kvalitet når det gjelder utførelse,

innredninger og materialvalg. Boligen har gulvvarme via vannbåren varme i hele 1. etasje og balansert ventilasjonsanlegg, som gir et godt inneklima. Det er romslige og praktiske romløsninger i begge etasjer, som dekker de fleste behov for en barnefamilie.

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn til flislagt entrè, med videre inngang til hall. Fra entrè/hall er det inngang til vaskerom, bad, soverom, stue og kjøkken samt trapp opp til boligens 2. etasje. Her har man alle fasiliteter på hovedplan samt praktiske rom for barnefamilien i 2.etasje.

I boligens hovedetasje er det lys og innbydende stue og spisestue, i vinkel. Stuen og spisestuen fremstår som et sosialt allrom med god romløsning og flere møbleringsalternativ. Rommet har definerte soner, med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement samt godstoler og spisebord. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkken med plass til langbord. Stuen har flere møbleringsalternativ og boligen er bygget med livsløpstandard. Vedovn sørger for hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Fra stuen er det utgang til terrasse, med videre adkomst til det hyggelige uteområdet.

Kjøkkenet ligger i en sosial åpen løsning mot spisestuen. Pen innredningen med profilerte fronter på over- og underskap. Det er god oppbevaringsplass i innredning og praktisk arbeidsplass på benkeflater i heltre. Integrerte hvitevarer som medfølger: kjølehjørne. Det er avsatt plass til frittstående komfyr og oppvaskmaskin, som medfølger. Det er koselig spiseplass på kjøkken.

Boligen inneholder to baderom, ett i hver etasje, samt separat vaskerom. Baderommet i hovedetasjen har flislagte vegger og gulv, med vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredning med skap og overliggende servant, samt tilhørende veggskap og speil. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Bad i 2. etasje har panel på vegger og flis på gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skap og overliggende servant, samt tilhørende veggskap og speil. Romslig badekar, dusjkabinett og gulvstående toalett. Praktisk vaskerom med inngang fra entrè. Rommet er innredet med skap og hyller, samt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gode lagringsmuligheter.

Denne flotte familieboligen har 4 soverom, som er fordelt med ett soverom i hovedetasjen og tre i 2. etasje. Hovedsoverom i boligens hovedetasje har god plass til dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement. Rommet er innredet med stor skyvedørsgarderobe. Soverom II og III har plass til seng, kommode og skrivebord. Soverom IV har plass til dobbeltseng og har inngang til kleskott. Rommet brukes i dag som loftstue.

Det er meget gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe, bod og knekott samt i garasje.

**Parkering**

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass. Det er montert lader for elbil.

**Modernisering og påkostninger**
2024: Pergola ved inngangsparti.
2020: Ventilasjonsaggregat byttet.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Bygg av pergola: Stiftelsen CRUX ved Trond Andresen t.andresen@stiftelsencrux Oktober 2024 Egeninnsats: skifte rekkverk på platting. Oktober 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Våren 2021: ny stikkontakt ute ved markise. Firma: Øverland. Det foreligger samsvarserklæring.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Sommeren 2021 Øverland Satt opp elbillader i garasje.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

**Byggemåte**
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Sentralt beliggende enebolig med opptil fire soverom, to bad og stor dobbel garasje med god lagringsplass. Utvendig er eiendommen opparbeidet med terrasser på terreng og en frittliggende paviljong med utsikt mot sør og vest. Det må påregnes normalt vedlikehold av fasader, vinduer, dører og tak i tråd med byggets alder. Baderommet i 2. etasje har mangler i forhold til gjeldende forskriftskrav, og enkelte konstruksjonsdeler må forventes oppgradert. Tilstandsgrader er satt etter retningslinjene i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom standarden på oppføringstidspunktet, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Utvendig
Taktekking av betongstein, besiktiget fra taket. Nedløp og renner av pulverlakkert stål, sort farge fra byggeår.

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, Liggende kledning, isolert etter byggetidens standard med mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre. Ytterveggene er godt luftet.
Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler. Taket er luftet gjennom gesimskasse på fasadeveggen og under takstein. Det observeres fra utsiden ventiler i gavlveggene. Malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Vannbrett over og under vindu er impregnert treverk av furu. Malt ytterdør fra byggeåret med 2-lags glass. Ytterdøren har montert elektronisk kodelås. Terrasser mot grunn, fundamentert ned på såleblokker. Bjelkelag av konstruksjonsvirke impregnert, terrassebord gulv av tre som er impregnert og stedvis malt.

Innvendig
1. etasje: Gulv: Gulv av parkett med vannbåren gulvvarme, fliser på bad, vaskerom og teknisk rom. Vegger: Veggene har malte panelplater (MDF) og fliser på bad, våtromsplater på vaskerom og ubehandlet panel på teknisk rom. Himling (innvendig tak): Hele 1. etasje har hvite himlingsplater av takess. Soverom i 1. etasje har stor skyvedørsgarderobe. 2. etasje:  Gulv: Alle gulvoverflater i 2. etasje er av laminat. Badet har fliser på gulv og elektrisk gulvvarme. Vegger: Veggene har malte panelplater (MDF) og malt panel på baderomsvegger. Soverommene har kontrastvegger, med malt strietapet. Himling: 2. etasje har himling av malt trepanel. På soverommene er det dør ut til kneloft, stor skyvedørsgarderobe i trapperom/gang, samt dør til kleskott på ett av soverommene. Elementpipe med lukket vedovn i stue med glass. Sotluke er plassert i pipen mellom stue og kjøkken. Åpen, lakkert innvendig trapp fra byggeåret. Boligen har malte fyllingsdører fra byggeåret 2005. Mellom trappehall og vindfang i 1. etasje er det en dør med glass.

Antall TG 2 er 11 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, dører, balkonger/terrasser/rom under balkonger, overflater i vindfang, varmtvannstank, overflater vegger og himling bad 1. etasje, overflater gulv bad 1. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 1. etasje, overflater gulv bad 2. etasje og sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje.

Antall TG 3 er 2 stykk og gjelder overflater vegger og himling på bad i 2. etasje og sluk/membran/tettesjikt på bad i 2. etasje.

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegglampe i spisestue.
- Taklampe på kjøkken.

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

# Energi og oppvarming

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

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. Vedovn i stue. Vannbåren gulvvarme i entrè, stue, kjøkken, soverom 1. etasje, baderom 1. etasje og på vaskerom. Varmekabler i gulv på bad i 2. etasje. Boligen har balansert ventilasjon.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 517 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 27 852,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift.

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

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 607,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 400,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 800,- pr mnd.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 994 150,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 976 598,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Tryg
Polisenr: 3175554

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet Telenor.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 739 kvm (Eiertomt)
Flott utsiktstomt pent opparbeidet med plen i hageområde samt gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Tomten er rikt beplantet med ulike prydbusker, prydtrær og noe naturlig vegetasjon. I tomtegrenser er det stedvis hekk, som utgjør en flott ramme rundt denne attraktive eiendommen. Tomten er skjermet for innsyn og solen kan nytes fra tidlig morgen til sen kveld på uteområdene. Her kan man nyte en praktfull panoramautsikt mot bla Frierfjorden og Herøya Industripark, som på kveldstid gir assosiasjoner til "Manhattan Skyline". Utenfor stuen er det terrasse mot sydvest, med videre adkomst til hagen. Ved inngangspartiet er det koselig plassbygget pergola, hvor man kan trekke seg tilbake i vær og vind. Denne flotte og solrike tomten har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig.

**Adkomst**
Fra Porsgrunn sentrum kjør mot Øyekast og ta til venstre opp Deichmannsgate. Følg vegen og ta etter hvert til venstre, inn på Sykehusvegen. Ta så første til høyre, inn på Grønlivegen. Boligen ligger på høyre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Grønli, i Porsgrunn. Dette er et av Porsgrunns mest ettertraktede boligområder, og egner seg svært godt for barnefamiler. Grønli er et godt etablert boligområde med få minutters gange til Grønli barneskole og Kjølnes ungdomsskole. Videre er det kort vei til Porsgrunn videregående,  Universitetet i Sør-Øst Norge og Telemark sykehus (avd Porsgrunn). Det er flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. I nærområdet finner man også Porsgrunn tennisklubb med 4 utendørs tennisbaner, fotball-løkke og flotte turløyper. Fra boligen er det kort vei til daglivarebutikker, Down Town kjøpesenter og Porsgrunn sentrum med alle byens fasiliteter. Gode bussforbindelser og togforbindelser i nærområdet.  Det er også flere aktivitetstilbud i nærheten som bla. Urædd, Sundjordet og Stridsklev, som tilbyr blant annet fotball, håndball, svømmehall, tennis, friidrett m.m.

**Skoler og barnehager**
Barnehager
Rønningen barnehage 0.5 km
Min Barnehage, Øyekast 0.7 km
Maristien barnehage 0.9 km

Skoler
Grønli skole 0.6 km
Myrene skole 1.9 km
Klevstrand skole 2.1 km
Tveten ungdomsskole 3.8 km
Telemark Toppidrett 3 km
Porsgrunn videregående 3.1

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for enebolig og garasje, datert 03.11.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

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

Det foreligge tillatelse til oppføring av pergola, datert 17.03.2026.

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 13.06.2019.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 46/59 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade, kveldsbilder og plantegninger kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 133 690,- 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 30. april 2026

**Ansvarlig megler**
Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

**Megler**
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

Enebolig

Grønlivegen 45 , 3924 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 46, bnr. 1407

**Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 141 m²**



**Befaringsdato:** 02.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1145 **Eiendomsverdi ref nr:** OH3011

**Foretak:** Honesta Takst AS **Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Beathe Gundersen

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

## Honesta Takst AS

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Sentralt beliggende enebolig med opptil fire soverom, to bad og stor dobbel garasje med god lagringsplass. Utvendig er eiendommen opparbeidet med terrasser på terreng og en frittliggende paviljong med utsikt mot sør og vest. Det må påregnes normalt vedlikehold av fasader, vinduer, dører og tak i tråd med byggets alder.
Baderommet i 2. etasje har mangler i forhold til gjeldende forskriftskrav, og enkelte konstruksjonsdeler må forventes oppgradert. Tilstandsgrader er satt etter retningslinjene i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom standarden på oppføringstidspunktet, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad i 2. etasje
- Vannbåren varme i 1. etasje.
- Vedovn med glassdør i stue som supplerende varmekilde.

**Enebolig - Byggeår: 2005**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongstein, besiktiget fra taket.
Nedløp og renner av pulverlakkert stål, sort farge fra byggeår.
Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, Liggende kledning, isolert etter byggetidens standard med mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre. Ytterveggene er godt luftet.
Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler. Taket er luftet gjennom gesimskasse på fasadeveggen og under takstein. Det observeres fra utsiden ventiler i gavlveggene.
Malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Vannbrett over og under vindu er impregnert treverk av furu.
Malt ytterdør fra byggeåret med 2-lags glass. Ytterdøren har montert elektronisk kodelås.
Terrasser mot grunn, fundamentert ned på såleblokker. Bjelkelag av konstruksjonsvirke impregnert, terrassebord gulv av tre som er impregnert og stedvis malt.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje
Gulv: Gulv av parkett med vannbåren gulvvarme, fliser på bad, vaskerom og teknisk rom.
Vegger: Veggene har malte panelplater (MDF) og fliser på bad, våtromsplater på vaskerom og ubehandlet panel på teknisk rom.
Himling (innvendig tak): Hele 1. etasje har hvite himlingsplater av takess.
Soverom i 1. etasje har stor skyvedørsgarderobe.
2. etasje
Gulv: Alle gulvoverflater i 2. etasje er av laminat. Badet har fliser på gulv og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Veggene har malte panelplater (MDF) og malt panel på baderomsvegger. Soverommene har kontrastvegger, med malt strietapet.
Himling: 2. etasje har himling av malt trepanel.
På soverommene er det dør ut til kneloft, stor skyvedørsgarderobe i trapperom/gang, samt dør til kleskott på ett av soverommene.
Elementpipe med lukket vedovn i stue med glass. Sotluke er plassert i pipen mellom stue og kjøkken.
Åpen, lakkert innvendig trapp fra byggeåret.
Boligen har malte fyllingsdører fra byggeåret 2005. Mellom trappehall og vindfang i 1. etasje er det en dør med glass.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom er oppført etter byggetidens krav i forskrift mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest fra byggeår.
- Våtromsplater på vegger og takessplater i himling.
- Vaskerom er utført med gulvfliser i format 20 x 20 cm og vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 12 mm. høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist.
- Sluk av plast. Det er registrert membran klemt under klemring.
- Vaskerommet er innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
- Balansert ventilasjon med avtrekk fra vaskerommet via dør til teknisk rom, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

Bad 1. etasje:
Badet er oppført etter byggetidens krav i forskrift mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest fra byggeår.
- Fliser på innvendig vegg i format 20x25 cm og takessplater (takess) i himling.
- Badet har gulv med flis i format 20x20 cm og vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 14 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist.
- Badet har sluk av plast. Membranen er beskrevet som smøremembran på gulv og vegger, i boligens beskrivelse fra entreprenør.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Badet har gulv med flis i format 20x20 cm og vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 14 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist. Lekkasjevann vil renne mot sluk, men med noe redusert effekt sammenlignet med dagens krav til fall.
Bad 2. etasje:
Badet er oppført etter byggetidens krav i forskrift mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest fra byggeår.
- Badet har malt panel av tre på vegger og malt panel av tre i himling.
- Badet har gulv med flis i format 20x20 cm og elektrisk gulvvarme. Det er målt ca.10 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist.
- Badet har to sluk av plast, ett under badekar og ett under dusjkabinett. Det er benyttet smøremembran på gulv.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, boble badekar og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

KJØKKEN Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: kjøleskap og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt på befaringsdagen.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på
befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Åpent anlegg i plast (rør i rør) på vegg, avrenning til gulv med sluk i teknisk rom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.
Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Boligen har balansert ventilasjonssystem, nytt aggregat fra 2020 (kilde: eier)
300 liters varmtvannsbereder og vannfordeler for vannbåren gulvvarme. Plassering: teknisk rom.
Sentralstøvsuger plassert på teknisk rom.
Åpen samlestokk for vannbåren varme på teknisk rom.
230V sikringsskap plassert i vindfang, automatsikringer og kursfortegnelse over alle sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Drenering rundt ringmur er ukjent da boligen er oppført med plate på mark, ofte er vann ført rett ned i grunn.
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fundamenteringen består av isolerte ringmurselementer.
Terrenget rundt boligen er av fjell, enkelte steder er fjellet synlig på tomten.
Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Ingen avvik ble registrert

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

Ferdigattest for enebolig og garasje er fremlagt og datert 03.11.2005.

**Garasje**

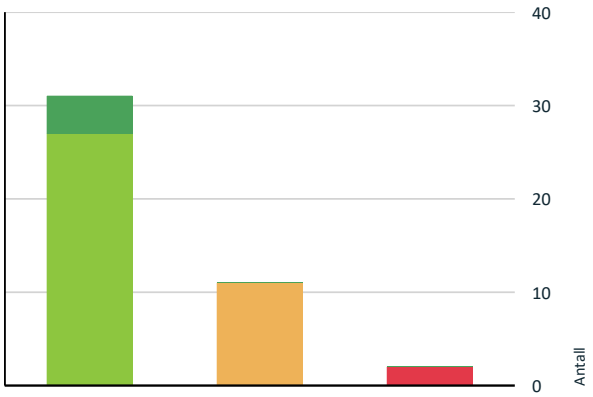
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er fremlagt.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

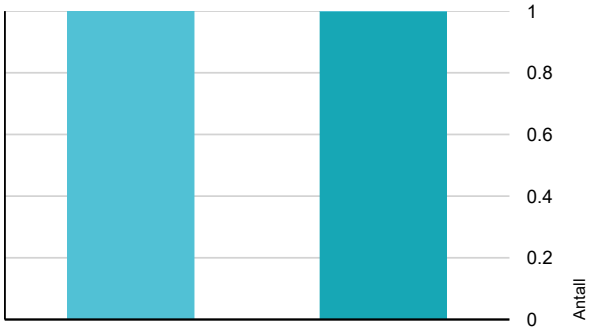
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**

Gå til side

Det er avvik:

Våtromsløsningen som er beskrevet forekommer noen ganger i boliger hvor baderommet er planlagt med lite bruk. Ved endret bruk kan store skader oppstå i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at løsningen ikke oppfyller dagens krav til tett våtrom, noe som gir tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600 og forskrift TEK17 §13-15.

Utfordringer med eksisterende løsning:
- Malt panel anses ikke som en tett løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing, bruk av badekar og annet vannbruk (servant, etc.).
- Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Vegger rundt badekar må dekkes med våtbestandig materiale.
- Døren på badet står i våtsone for dusjkabinett og servant. På grunn av baderommets totale størrelse på ca. 4 kvm. (målbart areal) regnes hele baderommet som våtsone.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**

Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Det er ingen bakenforliggende tettesjikt, membran eller rørmansjetten mot tettesjikt ved gjennomføringer i vegg.
- Sluket under badekar er plassert slik at det er vanskelig å rengjøre og inspisere ved normalt vedlikehold og vask.
- Smøremembran er benyttet, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Membranens brukstid er over 15 år. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.
- Smøremembran er registrert ført over klemringen i sluket under dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Taktekking**

Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mosegroing på taket, noe som kan redusere levetiden på taktekkingen.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Det mangler vannutkast som leder vannet bort fra grunnmuren.
- Normal brukstid for takrenner og nedløp av pulverlakkert stål er 25–35 år.
- Det er registrert stedvis deformasjoner i sømmen på nedløp mot vegg.

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren har tydelig slitasje i terskelen av eik, samt noe utvendig slitasje i overflatebehandlingen. Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder er terrassebordgulvet tilpasset stedlig fjell i dagen. Her har treverket noe nedsatt trefiberkvalitet. Det samme gjelder terrassebordgulvet i området hvor taknedløpet kommer ut.

**Innvendig > Overflater - Vindfang** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekk i enkelte fliser foran inngangsdøren.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.
Dette er forhindret her ved bruk av dusjkabinett.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fall til sluk er under dagens krav på 1:100 på hele gulvet, noe som vil redusere effekten på bortføring av lekkasjevann til sluk. Siden gulvet er tilnærmelsesvis flatt kan det forekomme stående lekkasjevann på enkelte partier av gulvet.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er usikkerhet rundt gjennomføringen i vegg, da verken membran eller eventuell gjennomførings mansjett kan lokaliseres.
- Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fall til sluk er under dagens krav på 1:100 på hele gulvet, noe som vil redusere effekten på bortføring av lekkasjevann til sluk. Siden gulvet er tilnærmelsesvis flatt, kan det forekomme stående lekkasjevann på enkelte partier av gulvet.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en sprekk i glassfiberbunnen i dusjkabinettet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Tilbygget | Bygg av pergola: Stiftelsen CRUX ved Trond Andresen Oktober 2024. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Kommentar**

Taktekking av betongstein, besiktiget fra taket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mosegroing på taket, noe som kan redusere levetiden på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og rengjøring av taket for å fjerne mose.
Mose på taket hindrer vannet i å renne fritt og vil redusere taktekkingens levetid, noe som kan føre til økt risiko for lekkasjer og skader på undertaket.





### TG 2 Nedløp og beslag

**Kommentar**

Nedløp og renner av pulverlakkert stål, sort farge fra byggeår.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

- Det mangler vannutkast som leder vannet bort fra grunnmuren.
- Normal brukstid for takrenner og nedløp av pulverlakkert stål er 25–35 år.
- Det er registrert stedvis deformasjoner i sømmen på nedløp mot vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Deformasjoner i søm og nedløp bør utbedres eller byttes dersom det oppdages lekkasjer, da dette kan føre til vanninntrengning og ytterligere skader på bygningen.

Det anbefales å montere styrt utkast ned mot grunn, for å redusere risikoen for isdannelse og påfølgende skader på takrenner og nedløp.



Deformasjoner på nedløpsrør blir registrert.



Det mangler styrt utkast fra taknedløp, vann spruter inn på grunnmur

## TG 1 Veggkonstruksjon

**Kommentar**

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre, festet med klemlekter. Ytterveggene er godt luftet, noe som bidrar til å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader. Det er registrert bruk av musetetting i stål ved luftespaltene, noe som vurderes som en positiv detalj med hensyn til skadedyrssikring.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Kommentar**

Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler. Taket er luftet gjennom gesimskasse på fasadeveggen og under takstein. Det observeres fra utsiden ventiler i gavlveggene for lufting av taket over hanebjelken (hanebjelken danner flat innvendig himling/tak). Taket er hovedsakelig luftet mellom undertak og taktekking. Taket er innvendig besiktiget fra kneloft, det er ingen tilkomst til rommet over hanebjelken/kaldloftet.

Det ble utført fuktsøk i tilfeldig valgt taksperre. Målt verdi er 6,8 %, relativ fuktighet i trefibrene, noe som regnes som tørt.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

**Kommentar**

Malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Det må forventes normalt utvendig vedlikehold av sprossene.
Vannbrett over og under vindu er impregnert treverk av furu, det kan være vanskelig å få overflatebehandling til å sitte på dette treverket og normalt vedlikehold må påberegnes.
Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.





## TG 2 Dører

**Kommentar**

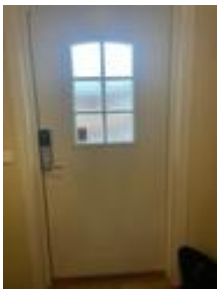
Malt ytterdør fra byggeåret med 2-lags glass. Ytterdøren har montert elektronisk kodelås.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren har tydelig slitasje i terskelen av eik, samt noe utvendig slitasje i overflatebehandlingen. Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av dørterskelen og eventuelt justering av dørbladet, for å hindre videre slitasje og sikre god funksjon.
Overflatebehandling av ytterdørens utside bør også vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge dørens levetid.
Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og forkortet levetid på døren.





## TG 1 Dører - Terrassedør

**Kommentar**

Malt terrassedør av tre med ca. 60 % 2-lags glass. Utvendige sprosser av malt treverk. Terrassedøren står inntrukket under tak og er derfor begrenset utsatt for ytre påvirkninger.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Kommentar**

Terrasser mot grunn, fundamentert ned på såleblokker. Bjelkelag av konstruksjonsvirke impregnert, terrassebord gulv av tre som er impregnert og stedvis malt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder er terrassebordgulvet tilpasset stedlig fjell i dagen. Her har treverket noe nedsatt trefiberkvalitet. Det samme gjelder terrassebordgulvet i området hvor taknedløpet kommer ut.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av terrassebord med nedsatt fiberkvalitet, for å forhindre utvikling av råte og ytterligere forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for råteskader og redusert levetid på terrassen, spesielt i områder utsatt for fukt fra fjell og taknedløp.





# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Kommentar**

1. etasje
Gulv: Gulv av parkett med vannbåren gulvvarme, fliser på bad, vaskerom og teknisk rom.
Vegger: Veggene har malte panelplater (MDF) og fliser på bad, våtromsplater på vaskerom og ubehandlet panel på teknisk rom.
Himling (innvendig tak): Hele 1. etasje har hvite himlingsplater av takess.
Soverom i 1. etasje har stor skyvedørsgarderobe.

2. etasje
Gulv: Alle gulvoverflater i 2. etasje er av laminat. Badet har fliser på gulv og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Veggene har malte panelplater (MDF) og malt panel på baderomsvegger. Soverommene har kontrastvegger, med malt strietapet.
Himling: 2. etasje har himling av malt trepanel.
På soverommene er det dør ut til kneloft, stor skyvedørsgarderobe i trapperom/gang, samt dør til kleskott på ett av soverommene.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater - Vindfang

**Kommentar**

Vindfang: Fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, malt MDF-panelplater på vegger, himling av himlingsplater (takess). Vindfanget er utstyrt med sikringsskap.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekk i enkelte fliser foran inngangsdøren.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av fliser med sprekker foran inngangsdøren.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at flisene løsner fra underlaget, noe som kan føre til bomlyd og at fugene mister vedheft på grunn av bevegelser til underlaget.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Kommentar**

Boligen har etasjeskille i i betong mot grunn i 1. etasje (plate på mark) og tre i 2. etasje, som er en del av takstol konstruksjonen (A-takstol).

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard). Årsak kan være setninger, eller tørk etter oppføring.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stort soverom/loftstue, registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet, og ca. 6 mm. over 2 meter.



## TG 1 Pipe og ildsted

**Kommentar**

Elementpipe med lukket vedovn i stue med glass. Sotluke er plassert i pipen mellom stue og kjøkken.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige trapper

**Kommentar**

Åpen, lakkert innvendig trapp fra byggeåret.



### TG 1 Innvendige dører

**Kommentar**

Boligen har malte fyllingsdører fra byggeåret 2005. Mellom trappehall og vindfang i 1. etasje er det en dør med glass. Dørene fremstår med normal bruksslitasje, og det må alltid påregnes jevnlig vedlikehold. Dette inkluderer justeringer, smøring av hengsler og eventuell oppmaling ved behov.

Normal forventet brukstid før utskifting av tredører er mellom 30 og 50 år, avhengig av bruk og vedlikehold.





## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Kommentar**

Vaskerom er oppført etter byggetidens krav i forskrift mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest fra byggeår.

# Tilstandsrapport

- Våtromsplater på vegger og takessplater i himling.
- Vaskerom er utført med gulvfliser i format 20 x 20 cm og vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 12 mm. høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist.
- Sluk av plast. Det er registrert membran klemt under klemring.
- Vaskerommet er innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
- Balansert ventilasjon med avtrekk fra vaskerommet via dør til teknisk rom, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Kommentar**

Våtromsplater på veger og takessplater i himling.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Kommentar**

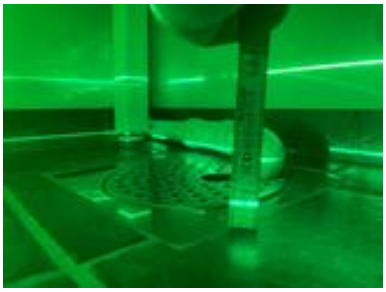
Vaskerom er utført med gulvfliser i format 20 x 20 cm og vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist. Topp membran under dør ligger ca. 95 mm. over topp slukrist.

Vurdering
Målt høydeforskjell mellom dørterskel og slukrist viser at gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk.

Membranhøyde under dør er tilfredsstillende i forhold til slukrist, og gir en sikkerhet mot vanninntrenging.

Lekasjevann vil naturlig ledes til sluk, slik forskriften krever.





## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Kommentar**

Sluk av plast. Det er registrert membran klemt under klemring.

# Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Kommentar**

Vaskerommet er innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

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





## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Kommentar**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg på på teknisk rom.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal trevirket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Kommentar**

Badet er oppført etter byggetidens krav i forskrift mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest fra byggeår.

# Tilstandsrapport

- Fliser på innvendig vegg i format 20x25 cm og takessplater (takess) i himling.
- Badet har gulv med flis i format 20x20 cm og vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 14 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist.
- Badet har sluk av plast. Membranen er beskrevet som smøremembran på gulv og vegger, i boligens beskrivelse fra entreprenør.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Kommentar**

Fliser på innvendig vegg i format 20x25 cm og takessplater (takess) i himling.

**Vurdering av avvik:**

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

Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.
Dette er forhindret her ved bruk av dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dusjkabinett reduserer risikoen for direkte vannpåvirkning, men gir ikke tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende forskriftskrav.

For å redusere risikoen for fuktskader bør foringer og listverk utføres i fuktbestandige materialer, eller behandles med vannfast overflatebehandling/maling.

Videre anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannsprut på vinduet og derav fare for fuktskader og svertesopp.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Kommentar**

Badet har gulv med flis i format 20x20 cm og vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 14 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist.
Lekkasjevann vil renne mot sluk, men med noe redusert effekt sammenlignet med dagens krav til fall.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fall til sluk er under dagens krav på 1:100 på hele gulvet, noe som vil redusere effekten på bortføring av lekkasjevann til sluk. Siden gulvet er tilnærmelsesvis flatt kan det forekomme stående lekkasjevann på enkelte partier av gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone, vil ikke ha en redusert avrenning til sluk og kunne samle seg på enkelte partier på gulvet før det renner til sluk. Stående vannansamling på baderomsgulvet reduserer komforten og økt fare for skliskader.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannsøl utenfor dusjsone.



Svakt fall til sluk.



Høyde ved dørterskel er på ca. 80 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Kommentar**

Badet har sluk av plast. Membranen er beskrevet som smøremembran på gulv og vegger i boligens beskrivelse fra entreprenør, men det er vanskelig å lokalisere membranen. Membranen i sluket er klemt under klemring, men det er vanskelig å se dette på grunn av forholdene i sluket og utførelsen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er usikkerhet rundt gjennomføringen i vegg, da verken membran eller eventuell gjennomførings mansjett kan lokaliseres.
- Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer, gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det er viktig at bruker av bad er kjent med dette, endret bruk kan medføre skader på bakenforliggende konstruksjoner



Sluk under dusjkabinett.



Gjennomføring i vegg under servant

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Kommentar**

# Tilstandsrapport

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

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





Spalte under dør som sikrer god luftsirkulasjon

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Kommentar**

Det er foretatt fuktsøk i åpen tilgengelig bunnsvill og vegg mot dusjsone fra teknisk rom.
Målt verdi er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Kommentar**

Badet er oppført etter byggetidens krav i forskrift mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest fra byggeår.

- Badet har malt panel av tre på vegger og malt panel av tre i himling.
- Badet har gulv med flis i format 20x20 cm og elektrisk gulvvarme. Det er målt ca.10 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist.
- Badet har to sluk av plast, ett under badekar og ett under dusjkabinett. Det er benyttet smøremembran på gulv.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, boble badekar og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, det blir registrert spalte mellom terskel og dørblad som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Overflater vegger og himling

**Kommentar**

Badet har malt panel av tre på vegger og malt panel av tre i himling. Eier opplyser at badet i 2. etasje kun har blitt benyttet som gjestebad, og har derfor hatt begrenset brukstid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Våtromsløsningen som er beskrevet forekommer noen ganger i boliger hvor baderommet er planlagt med lite bruk. Ved endret bruk kan store skader oppstå i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at løsningen ikke oppfyller dagens krav til tett våtrom, noe som gir tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600 og forskrift TEK17 §13-15.

Utfordringer med eksisterende løsning:
- Malt panel anses ikke som en tett løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing, bruk av badekar og annet vannbruk (servant, etc.).
- Dusjkabinettet er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Vegger rundt badekar må dekkes med våtbestandig materiale.
- Døren på badet står i våtsone for dusjkabinett og servant. På grunn av baderommets totale størrelse på ca. 4 kvm. (målbart areal) regnes hele baderommet som våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres godkjent tettesjikt og benyttes fuktbestandige materialer på vegger og himling for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det betydelig risiko for fuktskader og råte i underliggende/bakenforliggende konstruksjoner, ved økt bruk eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende reparasjonskostnader.

Utbedringsestimat:
Estimatet er for å lage et tettesjikt på vegger mot tilstøtende konstruksjoner i rommets våtsone. Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør skaffes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Kommentar**

Badet har gulv med flis i format 20x20 cm og elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Lekkasjevann vil renne mot sluk, men med noe redusert effekt sammenlignet med dagens krav til fall.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fall til sluk er under dagens krav på 1:100 på hele gulvet, noe som vil redusere effekten på bortføring av lekkasjevann til sluk. Siden gulvet er tilnærmelsesvis flatt, kan det forekomme stående lekkasjevann på enkelte partier av gulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone, vil ha en redusert avrenning til sluk og kunne samle seg på enkelte partier på gulvet før det renner til sluk. Stående vannansamling på baderomsgulvet reduserer komforten og økt fare for skliskader.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannsøl utenfor dusjsone.





## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Kommentar**

Badet har to sluk av plast, ett under badekar og ett under dusjkabinett. Ifølge boligens beskrivelse fra entreprenør og tilbud ved oppføring av boligen, er det benyttet smøremembran på gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- Det er ingen bakenforliggende tettesjikt, membran eller rørmansjetten mot tettesjikt ved gjennomføringer i vegg.
- Sluket under badekar er plassert slik at det er vanskelig å rengjøre og inspisere ved normalt vedlikehold og vask.
- Smøremembran er benyttet, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Membranens brukstid er over 15 år. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.
- Smøremembran er registrert ført over klemringen i sluket under dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av tettesjikt og membran, spesielt rundt rørgjennomføringer, for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på membranens utførelse og alder øker usikkerheten rundt tilstand og levetid, noe som kan medføre skjulte skader.

Tilgang til sluk må forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at eventuelle lekkasjer eller skader kan oppdages og utbedres i tide.

Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen på gulv og vegger, og dermed redusere risikoen for lekkasjer.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimat må ses i sammenheng med overflater vegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Snøremembranen er ført over klemring i sluket under dusjkabinett.



Gjennomføring i vegg med malt trepanel.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Kommentar**

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, boble badekar og frittstående toalett.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en sprekk i glassfiberbunnen i dusjkabinettet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Sprekk i glassfiber bunnen bør utbedres eller dusjkabinett bør byttes ut, for å unngå lekkasje til baderomsgulvet. Riss og sprekker som beveger seg ved bruk, kan gi klemskader på bar hud.



Sprekk i glassfiberbunn på dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Kommentar**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra kott til badekar.

Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

**Kommentar**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: kjøleskap og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

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



### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

**Kommentar**

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



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Kommentar**

Åpent anlegg av plast (rør i rør) på vegg, avrenning til gulv med sluk i teknisk rom. Hovedstoppekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).







### TG 1 Avløpsrør

**Kommentar**

Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad, vaskerom og kjøkken.
Avløpet er luftet over tak.

Normal brukstid for PVC 25 – 70 år (avløpsrør).

### TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

Boligen har balansert ventilasjonssystem, nytt aggregat fra 2020 (kilde: eier) som gir god luftkvalitet og effektiv ventilering av rommene.
Ventillasjonsaggregat ble skiftet av Blikkenslager Lauritzen, Skien 6. november 2020.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca. 25 år.

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

Eier forteller at det blir byttet filter 1 gang i året (våren).

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Ventilasjons aggregatet er plassert på teknisk rom.

## TG 2 Varmtvannstank

**Kommentar**

300 liters varmtvannsbereder og vannfordeler for vannbåren gulvvarme. Produksjonsår 2004. Plassering: teknisk rom.

Det var ikke krav om fast tilkobling til boligens strømnett ved oppføringsåret.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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



## TG 1 Andre installasjoner

**Kommentar**

Sentralstøvsuger plassert på teknisk rom. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet, eier har ingen opplysninger som tilsier at det forekommer avvik.



## TG 1 Vannbåren varme

**Kommentar**

# Tilstandsrapport

Åpen samlestokk for vannbåren varme på teknisk rom. Eier forteller at anlegget fungerer uten andre påpekninger.
Service anbefales å gjennomføres annet hvert år.

Forventet brukstid avhengig av system (grunn varme, elektrisk varmekolbe, etc.) beregnes generelt til ca. 30 -50 år.





Kursfortegnelse

## Elektrisk anlegg

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

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

**Kommentar**

230V sikringsskap plassert i vindfang, automatsikringer og kursfortegnelse over alle sikringer.
Målernummer: 03340054

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2005**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **- Samsvarserklæring - Billader garasje - 13.08.2021 - Inst. Per Øverland AS**
   **- Samsvarserklæring - Bytte armatur under overskap - 01.10.2018 - Inst. Per Øverland AS**
   **- Samsvarserklæring - Montere stikk på bad 1. etg. - 20.12.2016 - Inst. Per Øverland AS**
   **- Samsvarserklæring - Bytte lysarmatur over speil på bad 1.etg. - 03.01.2019 - Inst. Per Øverland AS**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

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

Anlegget er fra byggeår og sikringsskap er plassert i vindfang.

Det er varmekabel på bad 2. etasje.
El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner, vurdert i god stand.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Kommentar**

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

### TG 1 Fuktsikring og drenering

**Kommentar**

Drenering rundt ringmur er ukjent da boligen er oppført med plate på mark, ofte er vann ført rett ned i grunn eller utført med perforerte plastrør (drensrør) fra byggeåret 2005, Begge løsninger er i tråd med vanlig praksis for denne type konstruksjon.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Kommentar**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fundamenteringen består av isolerte ringmurselementer, normalt etablert direkte på magring (tynn støp), eller komprimerte løsmasser av pukk og/eller singel. Dette er en vanlig og anerkjent løsning for denne type bygg.



## TG 0 Terrengforhold

**Kommentar**

Terrenget rundt boligen er av fjell, enkelte steder er fjellet synlig på tomten. Det er etablert fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Kommentar**

Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp er fra byggeår og er en skjult tilførselsdel.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Kommentar**

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje, til risiko for personskade eller brann.

# Tilstandsrapport

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre, forsvarlig bruk av bygningen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner". Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, byggets formål - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Dobbel garasje på ca. 43 m², oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker rundt hele byggets omkrets. Ringmuren er ikke pusset utvendig. Mot boligen er det montert grunnmursplast for å hindre fuktinntrengning i ringmur og betongplate. Vegghøyden er ca. 2,30 meter.

Ytterveggene består av bindingsverk med vindsperreduk (Tyvek eller tilsvarende) og utvendig liggende dobbelfalset panel. Garasjen har to leddporter i stål med elektriske portåpnere. Det er i tillegg en dør inn til garasjen på fasaden mot boligen, på vestsiden.

Taket er et saltak bygget med prefabrikkerte A-takstoler. Undertaket består av takplater (Ranit eller tilsvarende). Det utvendige tettesjiktet er ikke kontrollert. Taktekking er utført med dobbeltkrummet betongstein, og takfallet er 35 grader. Det er stedvis observert noe mose på taksteinen.

Garasjens takkonstruksjon gir mulighet for adkomst til loft via luke med trapp. Loftet har gulv av sponplater og gir god lagringsplass. Romhøyden er under 1,90 meter, og arealet er derfor ikke målbart etter dagens måleregler. Gulvarealet på loftet er ca. 27 m².

Det er installert el-bil lader i garasjen i 2021.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

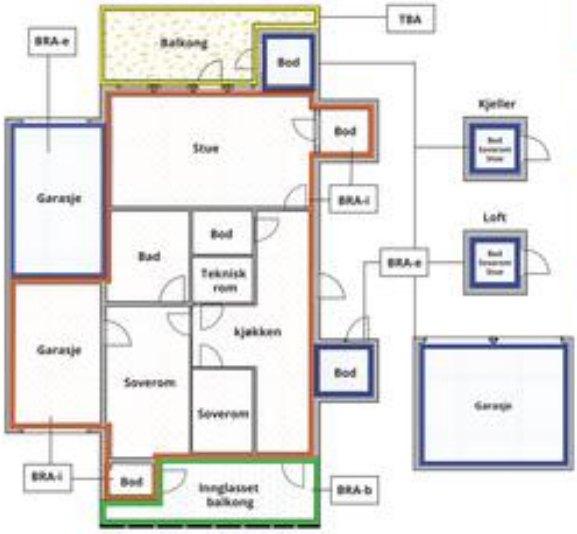
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 94 | | | 94 | 59 |
| 2. Etasje | 47 | | | 47 | |
| **SUM** | **141** | | | | **59** |
| **SUM BRA** | **141** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Vindfang, vaskerom, bod, bad, kjøkken, soverom, stue, hall m/trapp | | |
| 2. Etasje | Trapperom, soverom, soverom 2, gang, bad, loftstue/soverom, kott | | |

**Kommentar**

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Ferdigattest for enebolig og garasje er fremlagt og datert 03.11.2005.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Loft | | | | | | 27 | 27 |
| 1. Etasje | | 43 | | 43 | | | 43 |
| **SUM** | | **43** | | | | **27** | **70** |
| **SUM BRA** | **43** | | | | | | |

## Romfordeling

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

**Kommentar**

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

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

Loftet på garasjen har gulvareal på ca. 27 kvm. Dette arealet er ikke målbart da høyden fra gulv til underkant hanebjelke er målt til under målbar høyde (under 1,90 meter).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Ferdigattest er fremlagt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.3.2026 | Ronny Nelson | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4001 PORSGRUNN | 46 | 1407 | | 0 | 739.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Grønlivegen 45

**Hjemmelshaver**
Slaatbraaten Tove

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen har en fin og sentrumsnær beliggenhet, i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Grønli i Porsgrunn. På eiendommen er det en frittstående garasje. I nærområdet finnes det flere barnehager, det er kort gangavstand til Grønli skole med 1.-7. trinn, og Ungdomsskole på Kjølnes, som ligger i underkant av ti minutter med sykkel fra boligen. I nærområdet finnes det idrettsanlegg, med idrettslag som byr på en rekke ulike aktiviteter for alle aldre. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Meny Flåtten, eller i Porsgrunn sentrum hvor du finner kjøpesenter, kafe' og spisesteder til en hver anledning. Gode kollektive forbindelser til sentrum hvor du finner togstasjon med flere avganger til Oslo per. dag.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten består av gruset gårdsplass opparbeidet terrasse mot grunn og gressplen på åpne arealer. Hekk i tomtskille mot sør.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 3175554 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 23.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 23.03.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 01.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.03.2026 | |
| 2 | 09.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: overskyet, utrykt for regn og ca. 0 grader

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

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

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Tove Slaatbraaten | 9578-5999-4-3494022 | 2026-03-01 22:23:03 |

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
1. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0037/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Grønlivegen 45, 3924 PORSGRUNN

**Meglerfirma**
Nordvik Skien og Porsgrunn

**Selgere**
Tove Slaatbraaten

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
23. mars 2023

**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: 3175554
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bygg av pergola: Stiftelsen CRUX ved Trond Andresen t.andresen@stiftelsencrux.no Oktober 2024 Egeninnsats: skifte rekkverk på platting. Oktober 2024

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Våren 2021: ny stikkontakt ute ved markise. Firma: Øverland

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Vet ikke når, men det er Øverland som har gjort alt elektrisk i huset.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sommeren 2021 Øverland Satt opp elbillader i garasje.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Satt opp pergola høst 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

**Eventuell kommentar:** Muntlig avtale om innkjøring til eiendom

---

**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

**Eventuell kommentar:** Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 24-0037/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Tove Slaatbraaten** | **2026-03-01** |

Identifikasjon

Tove Slaatbraaten

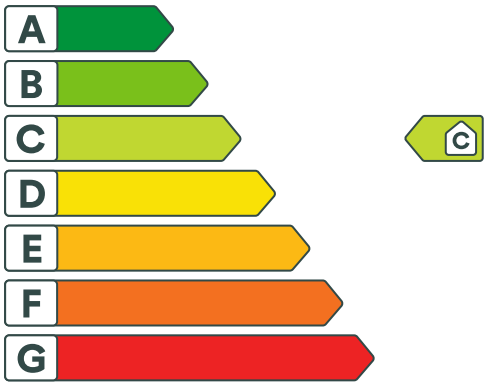
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Grønlivegen 45, 3924 PORSGRUNN** | |
| Dato for energimerking<br>**28.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-287703** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**22464175** |
| Gårdsnummer<br>**46** | Bruksnummer<br>**1407** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2005** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**141,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**141,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**170,46 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**178,82 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**26 167 kWh** |




# Grønlivegen 45, 3924 PORSGRUNN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Grønlivegen 45, 3924 PORSGRUNN

## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

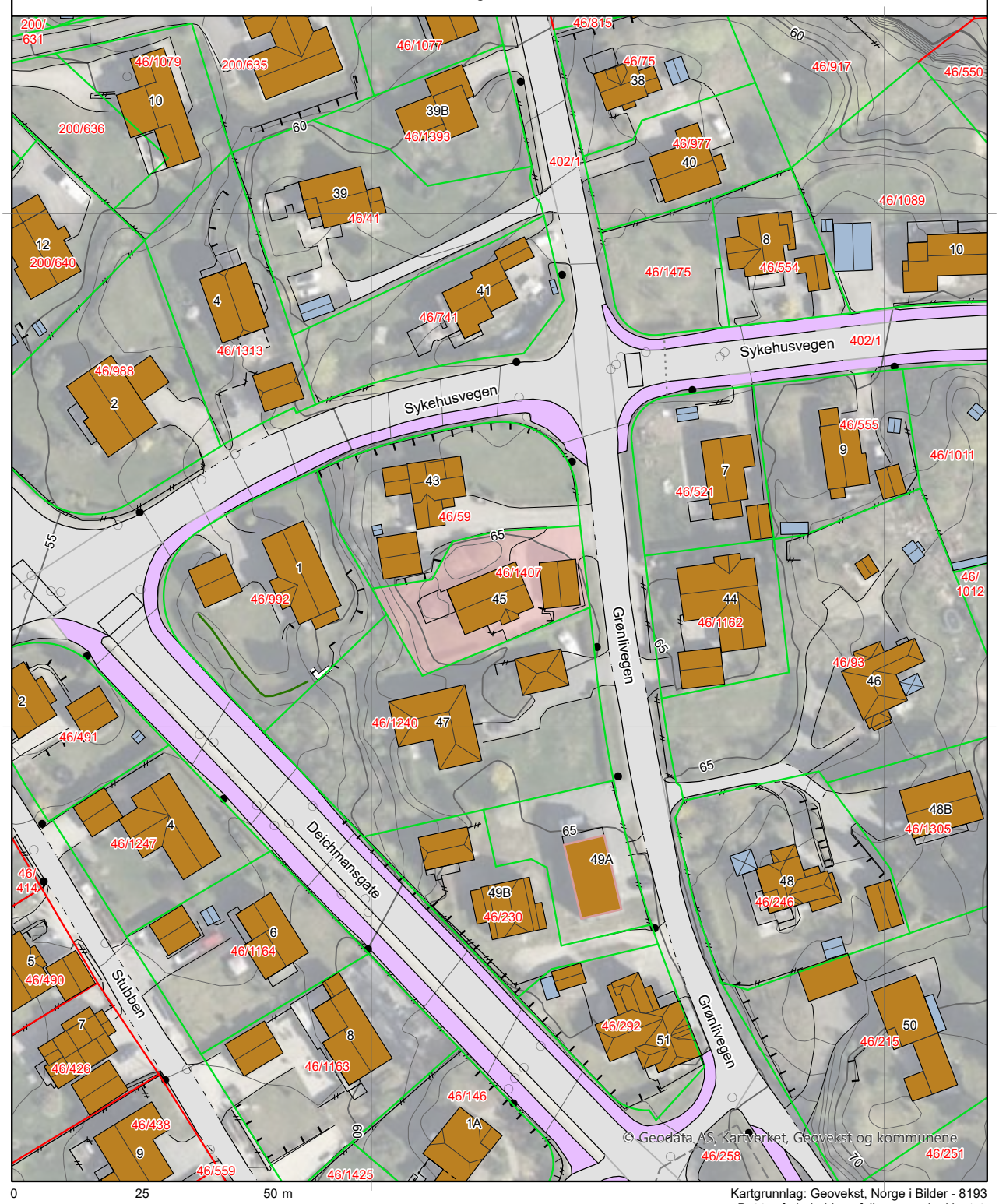
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/46/1407/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.2.2026




0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/46/1407/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 18.2.2026
Sykehusvegen
Grønlivegen
Deichmansgate
Stubben
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



# Grønlivegen 45

Nabolaget Grønli/Skrukkerød - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Grønli skole (1-7 kl.)**<br>295 elever, 15 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Myrene skole (1-7 kl.)**<br>236 elever, 20 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| **Klevstrand skole (1-7 kl.)**<br>166 elever, 11 klasser | 5 min<br>2.1 km |
| **Telemark Toppidrett ungdomssko...**<br>93 elever, 6 klasser | 7 min<br>3 km |
| **Tveten ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>347 elever, 26 klasser | 6 min<br>3.8 km |
| **Porsgrunn videregående skole S...**<br>450 elever, 32 klasser | 6 min<br>2.4 km |
| **Porsgrunn videregående skole**<br>1100 elever | 7 min<br>3.1 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Smihaugvegen**<br>Linje M3, M3N, 185 | 2 min<br>0.2 km |
| **Porsgrunn stasjon**<br>Linje RE11, RX11, R55 | 18 min<br>1.6 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 37 min |

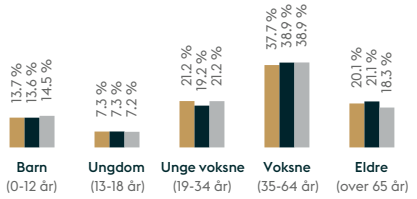
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Rønningen barnehage (1-5 år)**<br>70 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Min Barnehage, Øyekast (1-5 år...**<br>54 barn | 8 min<br>0.7 km |
| **Maristien barnehage (1-6 år)**<br>127 barn | 10 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Meny Flåtten** | 13 min |
| **Kiwi Skippergata** | 14 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grønli/Skrukkerød | 991 | 523 |
| Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 77/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 71/100

**Naboskapet**
Høflige 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Grønli skole | 7 min |
| Ballplass - Løkka | 11 min |
| Family Sports Club Porsgrunn | 17 min |
| Sats Ekspress Porsgrunn | 17 min |

*«Kort vei til skole, butikk, buss og barnehage.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 79/100



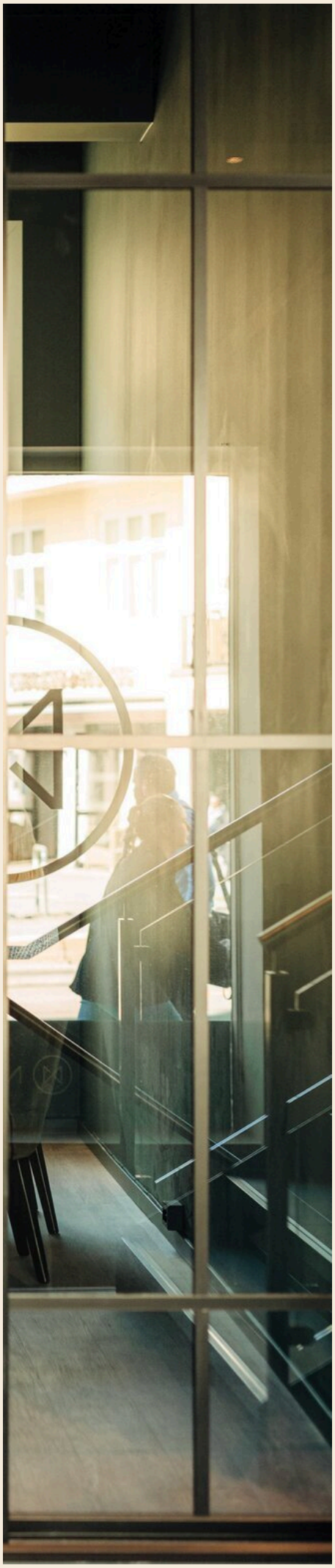

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

# Nordvik Skien og 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 Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

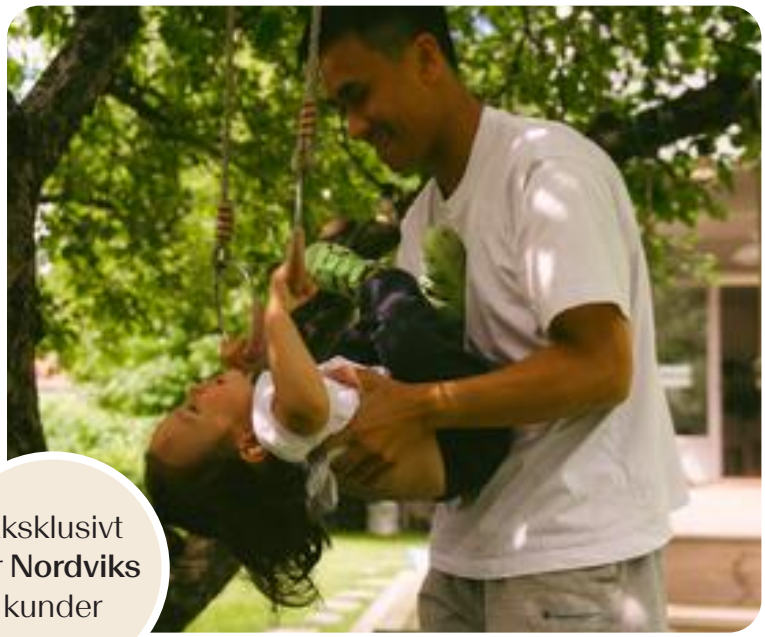


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
**35 50 22 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0037/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grønlivegen 45 3924 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 46, bnr 1407 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Beathe Gundersen**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776





**Hedda Lindgren**
Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835


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