

Hagerup Knutsons veg 46



Velkommen til

Hagerup Knutsons veg 46



Salgsoppgaven produsert 17. juni 2025

PORSGRUNN – HVALEN

Særpreget og arkitekttegnet utsiktsperle med solrik og attraktiv beliggenhet | Garasje og carport | Båtplass medfølger

Prisantydning	11 700 000,-
Omkostninger	293 850,-
Totalpris	11 993 850,-
BRA-i	183 kvm
Totalt BRA	232 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2006

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


46





Kort fortalt

- Velkommen til Hagerup Knutsons veg 46 - Villa Veslehaug!

- Tiltalende og velholdt familiebolig som ligger fritt til på en kolle
- Eiendommen byr på fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Tidløst og innbydende kjøkken - her kan du lage mat med flott sjøutsikt
- 2 baderom
- Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje
- Flotte terrasseområder med god plass til flere sittegrupper, solsenger og grill
- Jacuzzi med flott utsikt til Eidangerfjorden
- Meget pent opparbeidet tomt
- Gode parkeringsmuligheter i garasje, carport og gårdsplass. Lader til elbil i garasje
- Attraktivt og barnevennlig boligområde
- Gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Umiddelbar nærhet til sjø- og bademuligheter med bla. Malken badeplass
- Kort vei til fine tur- og rekreasjonsmuligheter

- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	183 kvm
BRA-e:	49 kvm
Totalt BRA:	232 kvm
TBA:	74 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 137 kvm.
BRA-e: 17 kvm. Næringsdel innredet som frisørsalong og med toalettrom.
BRA-e: 32 kvm. Garasje/carport med bod.
Total BRA: 186 kvm.
TBA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet













































































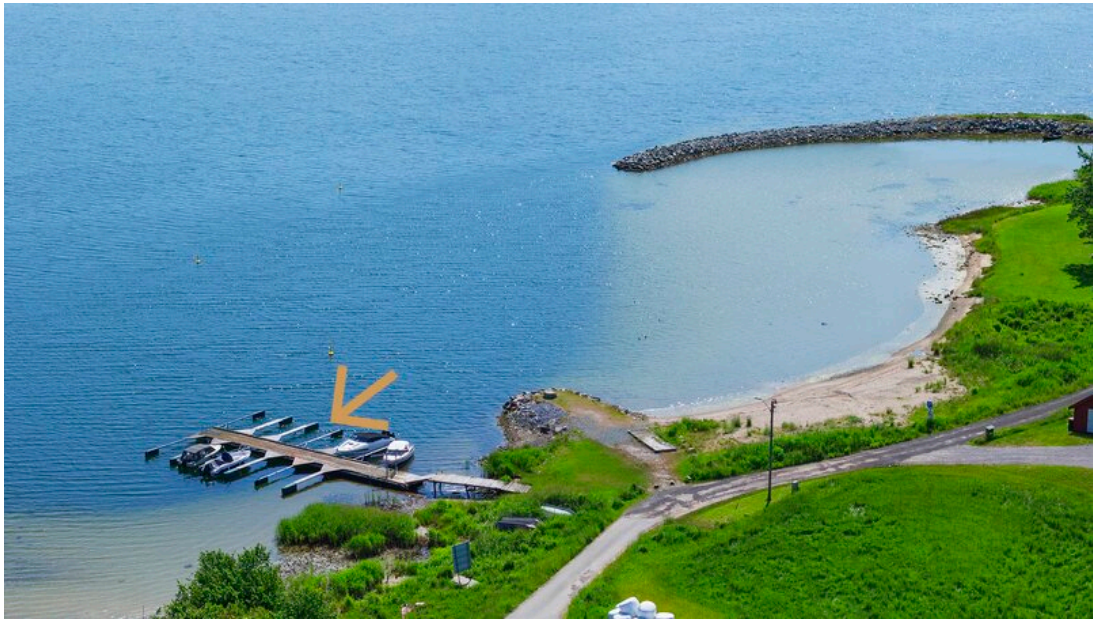




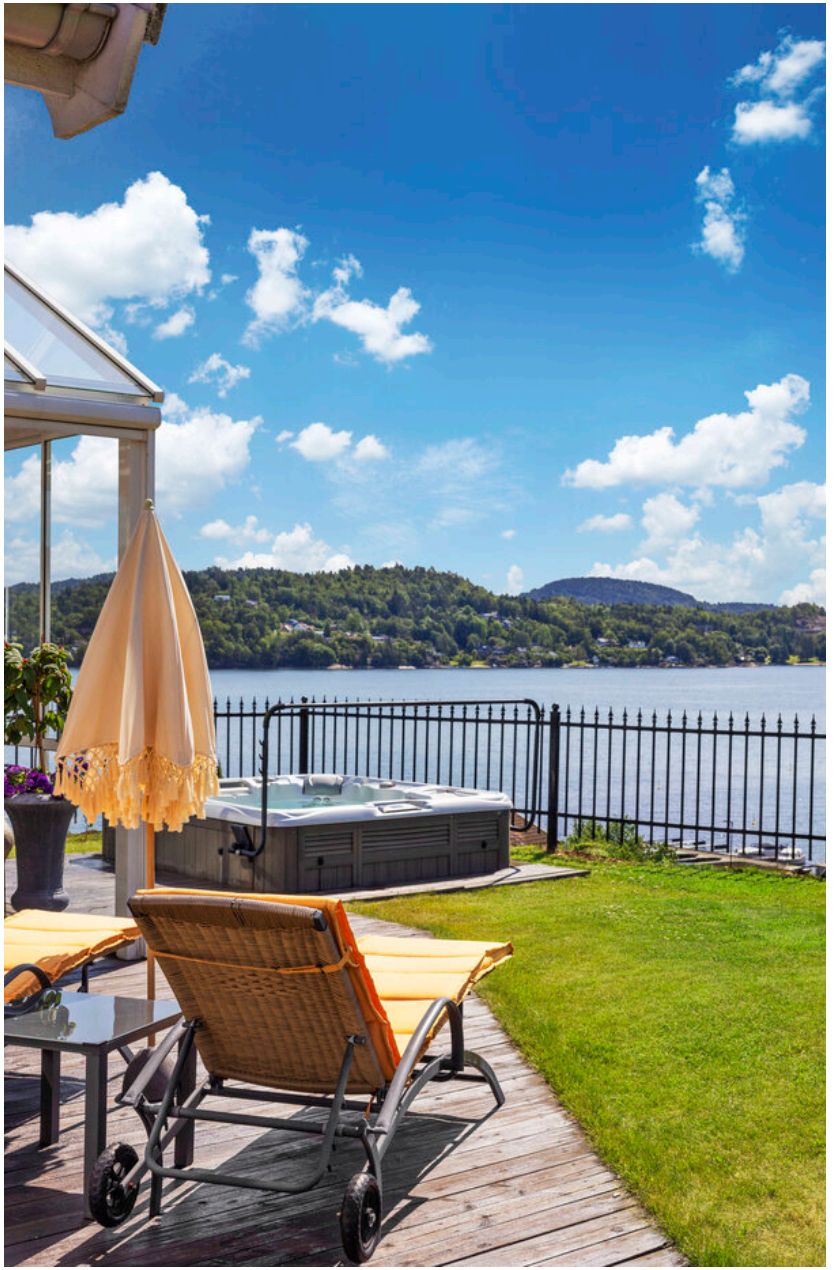














































Informasjon

Hagerup Knutsons veg 46

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0101/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hagerup Knutsons veg 46, 3943 PORSGRUNN
Gnr 61, bnr 60 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Åge Haugen
Lisbeth Haugen

Kjøpesum og omkostninger
11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
292 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
293 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 993 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 013 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 49 kvm
Totalt BRA: 232 kvm
TBA: 71 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 137 kvm.
BRA-e: 17 kvm. Næringsdel innredet som frisørsalong og med toalettrom.
BRA-e: 32 kvm. Garasje/carport med bod.
Total BRA: 186 kvm.
TBA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Solforhold

Meget gode solforhold med sol fra morgen til kveld.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, kontor, toalettrom, bad, vaskerom og soverom.
2. etasje: Trappegang, bod/walk-in, bad og to soverom.

Standard

1. etasje:
Entré:
Fra koselig, overbygget inngangsparti, trer du inn i en lys og romslig entré. Entréen har god plass til å sette fra seg sko og yttertøy. Fra entré har du videre tilgang til gang som er utstyrt med romslig skyvedørsgarderobe. Fra entré har du også tilgang til stue, toalettrom, kontor og trapp til 2. etasje. Vannbåren gulvvarme.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god plass til flere sittegrupper. Stuen er i dag innredet med sofagruppe og tilhørende tv-møblement, samt en loungedel med sofa og stoler. Fra tv-stuen er det utgang til overbygget terrasse via skyvedør. Det er montert peisovn som sørger for god oppvarming. Fra loungedelen er det utgang til terrasse via to doble terrassedører. Vannbåren gulvvarme.

Kjøkken:
Tidløst og innbydende kjøkken som er boligens hjerte. Fra kjøkkenet har du nydelig sjøutsikt til Eidangerfjorden. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen tilbyr godt med skap- og benkeplass.
Kjøkkenet har integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølehjørne.
Spisestuen er naturlig plassert i tilknytning til kjøkkenet. Den åpne løsningen passer perfekt til sosiale lag. Kjøkkenet og spisestuen har skråtak som gir en ekstra god og luftig følelse. Utgang til sommerstue og videre utgang til terrasse. Fra kjøkkenet er det inngang til vaskerom. Vannbåren gulvvarme.

Bad:
Romslig helfliset baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinnredning, vegghengt skap, badekar, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Vask over skapinnredning. Fra vaskerommet er det utgang til terrasse. Det er montert sentralstøvsuger på vaskerommet. Vannbåren gulvvarme.

Soverom:
Det er ett soverom i denne etasjen. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og annet mindre soveromsmøblement. Vannbåren gulvvarme.

Næringsdel:
Innredet frisørsalong og toalettrom. Vannbåren gulvvarme.

2. etasje:
Soverom:
Det er to soverom i boligens 2. etasje. Hovedsoverommet er lyst og av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Begge soverommene har utgang til luftebalkong.

Bad:
Baderom med belegg på gulv og våtromstapet vegger. Rommet er utstyrt med servant over innredning, dusjkabinett og toalett.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje, carport og gårdsplass.
Det er montert lader til elbil i carport.

Modernisering og påkostninger

- Glassveranda
- Ny varmepumpe

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, av faglært. Sommerstue

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Z Elektro - ny kurs til jacuzzi ca. 2012. Rørlegger ekspressen har installert luft/vann varmeanlegg desember 2024.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, av faglært. Z elektro i 2021.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært. Arbeidet var søknadspliktig og er blitt godkjent. Svein Andersen utførte rørleggerarbeid. Endring fra uinnredet rom til frisørsalong. Tiltaket har godkjent bruksendring hos kommunen i 2010. Samtidig ble det installert balanse ventilasjon i boligen.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært. Selger er fagmann. Noen stener falt ut av muren. Ble utbedret.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Tommy Heggekroken

Byggemåte

Under følger en oppsummering fra takstmann vedrørende byggemåte:
Boligen er oppført på støpt plate på mark og yttervegger av bindingsverk isolert

med byggeårets standard og kledd med stående og liggende panel. Boligen har saltak av prefabrikkerte takstoler og valmet tak av i 2. etasje tekket med takstein. Vinduer og terrassedører av 2 lags glass.

Antall TG2 er 13 og gjelder yttervegger, renner og nedløp, utstyr på tak, toalettrom, toalettrom frisørsalong, ventilasjon, overflater bad 2. etasje, membran, tettesjikt og sluk bad 2. etasje, overflater bad 1. etasje, membran, tettesjikt og sluk bad 1. etasje, sanitærutstyr bad 1. etasje, overflater vaskerom, membran, tettesjikt og sluk vaskerom.
Antall TG3 er 0.

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjølehjørne
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn
- Induksjonstopp

Følgende Hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Fryseboks

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegglampe ved TV og vegglampe over sofaen
- To lampetter i gangen inn mot kjøkkenet
- Taklampe over spisebord

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Vannbåren gulvvarme. Peisovn i stue og på kjøkken. Det er varmepumpe med bergvarme i forbindelse med vannbåren varme i boligen. Anlegget ble skiftet ut og er nytt i 2025.

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. 17 400 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 904,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 7 308,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 399,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 930,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 272 468,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 089 871,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 6821210

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag TV og internett fra Telenor til en månedlig kostnad på kr. 930,-.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 254 kvm (Eiertomt)
Flott utsiktstomt som ligger høyt og fritt til. Tomten har fantastiske sol- og utsiktsforhold. Eiendommen er meget pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, beplantning og blomsterbed. Tomten byr på flere flotte uteplasser med plass til ulikt møblement. Gårdsplassen er pent opparbeidet med belegningsstein. Deler av tomten er innrammet med smijernsgjerde og port.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum, følg RV 36 gjennom Herøya og Skjelsviksdalen. I enden av

veien, ta til høyre mot Brevik/Heistad. Følg veien i ca. 1,3 km, ta så avkjøring til venstre, inn på Hagerup Knutsons veg. Følg veien nedover og kryss toglinjen. Ta deretter første vei til venstre og så første vei til høyre. Du får nå boligen foran deg.

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Hvalen i Porsgrunn kommune. Boligen ligger fint til med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Boligen ligger fint til på en høyde skjermet for innsyn. Fra boligen har du umiddelbar nærhet til koselige Malken badeplass, samt kyststien som går til Brevik. Videre er det gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg. Det kort vei til dagligvare, treningssenter, helsehus og kollektivtransport. Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet. Kort vei til Eidangerfjorden med flotte bademuligheter.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Brånan (Totalt 7 ulike linjer) - 0,6 km
Tog: Porsgrunn stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 8,6 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 35 min i bil

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Spire & Gro Melkeveien barnehage (0-6 år) -1,1 km
- Lundelia barnehage (1-5 år) - 1,2 km
- Spire & Gro Rypevegen barnehage (0-6 år) - 1,8 km

Skoler:
- Brattås skole (1-7 kl.) - 1,4 km
- Heistadskolene (8-10 kl.) - 1 km
- Porsgrunn videregående skole - 8,3 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig og garasje datert 22.06.2006.
Det foreligger godkjenning av bruksendring fra bolig til næring/bolig (frisørsalong) 27.05.2010.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Hvalenområdet", planid 4001 750, datert 02.04.1998 og er regulert til boliger og naturvernområde på land.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/61/60:
11.06.1941 - Dokumentnr: 500500 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelsen sier;
Eier av gnr. 61, bnr. 60 plikter å holde eiendommen inngjerdet.

20.12.2024 - Dokumentnr: 2399880 - Jordskifte
23-099263RFA-JTEL/JSKN Hausen
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Omforming av eiendommer og avklaring av rettigheter
Bestemmelsen sier;
Eieer av gnr. 61, bnr. 60 har kjøpt areal av gnr. 61, bnr. 500. Arealene det er snakk om gjelder veien inn til huset, samt skråningen på sørsiden av huset.

22.01.2025 - Dokumentnr: 79354 - Jordskifte
Sak: 23-099263RFA-JTEL/JSKN Hausen
Omforming av eiendommer og avklaring av rettigheter
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1941 - Dokumentnr: 500500 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:61 Bnr:1
Bestemmelse om båtfeste og badeplass
Bestemmelsen sier;
En som til enhver tid er eier av gnr. 61, bnr. 60, skal ha rett til båtfeste og badeplass, samt rett til å hente ferskvann på gnr. 61, bnr. 1.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 190,-

Samlet skal selger betale kr. 217 980,- 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 17. juni 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hagerup Knutsons veg 46

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugen, Åge	9578-5997-4-384193	2025-06-16 14:00:16
Haugen, Lisbeth	9578-5997-4-383527	2025-06-16 14:03:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. jun. 2025

Oppdragsnummer
24-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hagerup Knutsons veg 46, 3943 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Åge Haugen, Lisbeth Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2006

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: 6821210
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommer stue

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: Z elektro - ny kurs til jacuzzi ca. 2012 Rørlegger ekspressen - installert luft/vann varmeanlegg desember 2024

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Z elektro 2021

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Andersen utførte rørleggerarbeid. Endring fra uinnredet rom til frisørsalong. Tiltaket har godkjent bruksendring hos kommunen i 2010. Samtidig ble det installert balanser ventilasjon i boligen.

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selger er fagmann. Noen stener falt ut fra muren. Ble utbedret.

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0101/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Haugen, Lisbeth	**2025-06-16**	**Haugen, Åge**	**2025-06-16**

Identifikasjon

bankID Haugen, Lisbeth

Identifikasjon

bankID Haugen, Åge

Signicat

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

Hagerup Knutsons veg 46
3943 PORSGRUNN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2006
BRA: 200 m^2
BRA-i: 183 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	22	13	0	1

Supertakst
GNR: 61 BNR: 60
Tommy Heggekroken
Skien Takst AS
tommy@skientakst.no
91814074
Hagerup Knutsons veg 46
3943 Porsgrunn

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32802

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det ble påvist stedvis råte nede samt noe oppsprekking og soltørking på sørveggen.
Fasadene fremstår ellers i god stand og det er etablert musetetting med aluminiumsband. Denne hindrer inntrenging av mus og samtidig sørger for at kledningen blir luftet.
Det må påberegnes noe stedvis utskiftninger på sørveggen og normalt vedlikehold med overflatebehandling.
Tilstandsgrad settes til TG-2 på grunn av noe råte oppsprekking på sørvegg.

Anbefalte tiltak

Kledningsbord med råte må byttes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp fremstår godt vedlikeholdt det ble ikke påvist skader.
Det ble ikke påvist forhold som krever umiddelbare tiltak men takrennennene har brukt opp over halve levetid sin.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er montert takstige og og snøfangere på deler av taket men det er ikke montert snøfangere over terrasse.

Anbefalte tiltak

Det må monteres snøfangere på alle sider av taket.

Toalettrom

Oppsummering

Det er innebygget sisterne og det er ikke etablert drenering for synliggjøring av lekkasjevan men det var ikke krav om drenering fra innebygget sisterne på oppføringstidspunktet. Det er ventilering i forbindelse med ventilasjonsaggregat på loft.
Det ble ikke påvist tegn til fuktighet på gulv eller skader i vegger eller himling.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres waterguard for varsling av lekkasjer på innebygget sisterne.

Toalettrom: Toalettrom frisørsalong

Oppsummering

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling.
Det ble ikke påvist fukt eller skader på overflater og rommet har mekanisk avtrekk ut.
Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne men det var ikke krav til dette på oppføringstidspunket.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres varslingssystem for vannlekkasjer fra innebygget sisterne i form av Waterguard eller lignende.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er er lufteventiler i de fleste rom og det er lufteventiler i vegg i 2. etasje.
Anlegget fungerer som tiltenk men har brukt opp over halve levetiden sin.
Servicehistorikk er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre service på anlegget.

Våtrom: Bad i 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det ble målt 10 mm fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist og det er oppkant ca 30 mm.
Fall på gulv er under referansenivå men vann vil ikke renne ut av rommet da det er god oppkant under dørterskel.
Det bele ikke påvist skader på belegg eller våtromstapet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulvbelegg er klemt i sluket og det er oppkant under dørterskel og opp på vegger.
Det ble ikke påvist tegn til utettheter men tettesjiktet har brukt opp over halve levetiden sin og må påberegnes å byttes i tiden som kommer..

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det ble målt 5 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist og fallforrhold er ikke tilfredstillende. Det er noe antydning til bom (hulrom) under flis men det ble ikke påvist sprekker i fliser eller fuger. Overflatene har normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av manglende fallforrhold anbefales det å montere dusjkabinett på badet for å spare overflater og tettesjikt for vannpåkjenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble påvist klemt tettesjikt i sluket og det ble ikke påvist tegn til utettheter eller utførelse. Tettesjiktet har snart brukt opp sin forventede levetid og må påberegnes å byttes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør monteres dusjkabinett på badet og tettesjikt må påberegnes å skiftes ut i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert drenering for lekkasjevann fra innebygget sisterne men det var ikke krav til dette på oppføringstidspunktet.
Det ble ikke opvist skader på utstyr og innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør monteres Waterguard på toalettet.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det ble målt noe under anbefalt høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist. Våtrommet er imidlertid et vaskerom og rommet blir ikke utsatt for betydelig vannsøl med dagens bruk og fallforhold.
Det ble ikke påvist skader i gulvbelegg og vegger og himling fremstår med normal bruksslittasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist skader gulvbelegg belegget er fagmessig klemt i sluket. Det er ikke tettesjikt på vegger men vegger blir ikke utsatt for vannsøl ved dagens bruk.
Vaskerommet fungerer med dette avviket men det opplyses at gulvbelegget har brukt opp sin forventede levetid og har blitt sprøtt i nedbrett ved sluk og oppkant på vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Gulvbelegg må påberegnes å skiftes ut i tiden som kommer men tidspunkt for dette er vanskelig å anslå.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Rommet er et vaskerom og rommet har aldri blitt utsatt for vannlekkasjer eller betydelig vannsøl. Hulltaking anses derfor som unødvendig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.6.2025	**16.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Lisbeth Haugen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Åge Haugen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tommy Heggekroken**	Telefon:	**91814074**
Firma:	**Skien Takst AS**	Epost:	**tommy@skientakst.no**
Adresse:	**Luksefjellvegen 64, 3764 Skien**		



Om bygningssakkyndig:

Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hagerup Knutsons veg 46, 3943 Porsgrunn**						
Kommunenr:	**4001**	Gårdsnr:	**61**	Bruksnr:	**60**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2006** - Kilde: Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på støpt plate på mark og yttervegger av bindingsverk isolert med byggeårets standard og kledd med stående og liggende panel.
Boligen har saltak av prefabrikkerte takstoler og valmet tak av i 2. etasje tekket med takstein. Vinduer og terrassedører av 2.lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	200	183	17	0	74
Garasje/carport med bod.	32	0	32	0	0
Totalt m²	**232**	**183**	**49**	**0**	**74**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	154	137	17	0	71
2. etasje	46	46	0	0	3
Totalt m²	**200**	**183**	**17**	**0**	**74**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	137	137	0	Hall/trapperom, kontor, toalett, gang, bad, soverom, stue, stue, gang, kjøkken, gang, frisørsalong og toalett.	
2. etasje	46	40	6	Soverom, soverom og bad.	Bod.
Totalt m²	**183**	**177**	**6**		

Bygning: Garasje/carport med bod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Garasje og bod.
Totalt m²	**32**	**0**	**32**		

Kommentar til arealberegning

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

Det er støpt plate på mark og selger opplyser at det er fylt opp med selvdrenerende masser rundt grunnmuren. Takvann blir ledet vekk i rør.
Det ble ikke påvist forhold som tilsier at det er svikt i drenering.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark

Det er støpt plate på mark.

Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

Det ble ikke påvist sprekker i grunnmur eller tegn tå svikt i grunnmuren.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Takterrasse

Markterrasser montert direkte på grunn med bjelkelag og terrassegulv impregnert treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei







Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Det er ukjent hvordan treverk er fukt sikret mot grunn men det blir ikke påvist synlig råte i treverk.
Gulvet fremstår noe soltørket og har en del oppsprekking.
Terrassene fremstår i god forfatning og ingen behov for umiddelbare tiltak ble påvist.
Noe soltørking og oppsprekking i gulvbord ble påvist og overflatebehandling og normalt vedlikehold må påberegnes.

6.4 Vinduer og dører





Beskrivelse
Det er trekarm vindu fra 2005 med 2-lags glass.

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



Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Vinduene er montert direkte på vannbrett og og det er ingen avstand fra vinduskarm til vannbrett. Dette kan medføre at vinduskarmene trekker vann og kan føre til råte skader. Det er ikke tegn til at vinduene har tatt skade av dette men ved utskifting av vindu burde etableres blikk på vannbrett slik at vinduene får en avstand mellom karm og vannbrett.
Det ble ikke påvist tegn til punkttering eller skader på vinduene.



6.5 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning

Det er yttervegger av plassbygde trekonstruksjoner kledd med ståendeog liggende panel og isolert med bygge årets standard. Det er asfaltplater som vindtetting.

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

Oppsummering av yttervegger — TG-2

Det ble påvist stedvis råte nede samt noe oppsprekking og soltørking på sørveggen.
Fasadene fremstår ellers i god stand og det er etablert musetetting med aluminiumsband. Denne hindrer inntrenging av mus og samtidig sørger for at kledningen blir luftet.
Det må påberegnes noe stedvis utskiftninger på sørveggen og normalt vedlikehold med overflatebehandling.
Tilstandsgrad settes til TG-2 på grunn av noe råte oppsprekking på sørvegg.





Oppsprekking i panel.



Råte i panel.



Musetetting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Kledningsbord med råte må byttes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Ingen fukt i undertak.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler på hovudtak og sperrekonstruksjon i 2. etasje. Undertak av trepanel med duk. Det er ukjent om duken er diffusjonsåpen. (Pustende)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Takkonstruksjonen er luftet i gesimser og mulig via diffusjonsåpen (pustende) duk på undertak.
Det ble ikke påvist tegn til fuktmerker og det ble målt med fuktindikator i treverk uten å påvise fuktighet i treverket.
Loftluke til hovedtak var skrudd igjen og det var ikke tilgang befaringsdagen.
Det ble ikke påvist forhold som tyder på lekkasjer eller kondensproblematikk i takkonstruksjonen.

6.7 Renner og nedløp



Type	Metall

Det er takrenner og nedløp av lakkert stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

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

Takrenner og nedløp fremstår godt vedlikeholdt det ble ikke påvist skader.
Det ble ikke påvist forhold som krever umiddelbare tiltak men takrennennene har brukt opp over halve levetid sin.





6.8 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Taket er tekket med enkeltrummet takstein fra byggeår og har undertak av trepanel og duk. Det er ukjent om duken er pustende.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Oppsummering av taktekking TG-1

Takstein fremstår uten skader og har normal bruksslitasje fra byggeår. Det ble ikke påvist steder hvor det er fare for lekkasjer men det merkes at takstein er skåret noe langt inn på kilrennebeslag og vann kan være potensielt trenge inn på undertak.
Det anbefales å bytte ut ytterste steiner mot kilrenner og skjære steinen slik at den strekker seg over kilrennebeslaget.



Undertak av duk.



Takstein er skåret for langt inn og strekker seg ikke over kanten på kilrennen.

6.9 Utstyr på tak



Snøfangere og takstige for feier.



Manglende snøfangere.

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

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

Det er montert takstige og og snøfangere på deler av taket men det er ikke montert snøfangere over terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må monteres snøfangere på alle sider av taket.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Støpt plate i 1 og trebjelkelag i 2. etasje.

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

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

Det ble målt med nivelleringslaser i utvalgte rom i leiligheten.
Følgende høydeforskjeller ble observert i følgende rom:
1. etasje.
Stue: 6 mm høydeforskjell i hele rommet, og 2-3mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
Kjøkken: 8 mm høydeforskjell i hele rommet, og 4-5 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
2.etasje:
Soverom 1: 13 mm høydeforskjell i hele rommet, og 8 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.
Soverom 2: 6 mm høydeforskjell i hele rommet, og 2-3 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Det ble ikke påvist vesentlig knirk eller tegn på konstruksjonsvikt.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskiller og gulv på grunn.

6.11 Ildsted/Skorstein





Type pipe	Element

Det er elementpiper i boligen.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis

Det er montert peis med peisinnsats på kjøkken og i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Det ble ikke påvist avvik på ildsteder eller pipe.

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

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







Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er kjøkkeninnredning fta byggeår med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, inuksjonstopp, stekeovn i innredningen.
Det ble ikke målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv da det er vannbåren varme i gulv som gir utslag på fuktmåleren men det ble ikke påvist fuktmerker på gulvet. Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone eller vannsoppersystem i kjøkkenet. Dette anbefales for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader.
Kjøkkenet fremstår uten skader og har liten bruksslittasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest datert 22.06.2006.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Toalettrom med fliser på gulv og malt trepanel på vegger og i himling.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Det er innebygget sisterne og det er ikke etablert drenering for synliggjøring av lekkasjevan men det var ikke krav om drenering fra innebygget sisterne på oppføringstidspunktet. Det er ventilering i forbindelse med ventilasjonsaggregat på loft.
Det ble ikke påvist tegn til fuktighet på gulv eller skader i vegger eller himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres waterguard for varsling av lekkasjer på innebygget sisterne.

6.15 Toalettrom: Toalettrom frisørsalong



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på toalettrommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt panel i himling.
Det ble ikke påvist fukt eller skader på overflater og rommet har mekanisk avtrekk ut.
Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne men det var ikke krav til dette på oppføringstidspunket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres varslingssystem for vannlekkasjer fra innebygget sisterne i form av Waterguard eller lignende.

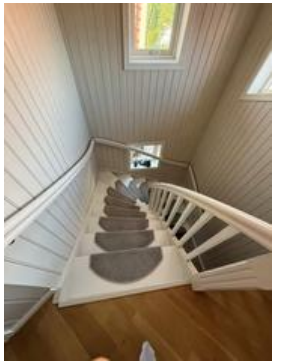
6.16 Trapp



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

Oppsummering av trapp **TG-1**

Trappen har godkjent rekkverk og det er montert håndløper på vegg i hele trappeløpet.
Trappen fremstår uten skader og har normal bruksslittasje.



6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast i boligen.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det ble ikke påvist sen avrenning tegn til lekkasjer på anlegget og kloakk er luftet over tak.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Avløpsrørene har snart oppnådd halve levetiden sin på 50 år.

6.18 Vannledninger



Rørfordelerskap på soverom i 2. etasje.



Rørfordelerskap på vaskerom.



Drenering for synliggjøring av lekkasjevann.

Type anlegg	Rør i rør system
Det er vannledninger av plast med rør i rør system og rørfordelerskap plassert på vaskerom og på soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Det ble påvist dreneringshull for synliggjøring av lekkasjer på rørfordelerskap på soverom og selger informerer at det også er drenering fra rørfordelerskap på vaskerom bak vaskeromsinnredningen. Stoppekran er plassert på vaskerom. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller nedsatt vanntrykk og anlegget fungerer som tiltenkt.	



Stoppekran på vaskerom.

6.19 Elektrisk



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



Oppsummering av elektrisk	TG-1

Elektrisk anlegg fra byggeår med sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Det foreligger samsvarserklæring på opplyste arbeider men det foreligger ikke samsvarserklæring på installasjonen av anlegget fra byggeår. Selger opplyser at det vil bli utført el-kontroll den 17.06.25 og eventuelle feil vil bli utbedret.
Det ble ikke påvist synlige feil og mangler på anlegget og tilstandsgrad 1 settes på bakgrunn av selgers opplysninger om at det skal utføres el-kontroll med eventuelle utbedringer.

6.20 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme

Boligen har vannbåren varme med plastrør i betongdekke med sløyfer for oppholdsrom i etasjen.
Oppvarming via elektrisk kolbe i 2 mantla varmtvannstank og temperaturstyring på rom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Vannfordelersskap er montert i tørt rom (gang). Skapet er ikke lekkasjesikret.
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Det er ingen påviste eller opplyste mangler eller lekkasjer på anlegget.
Det anbefales å følge intervaller for ettersyn og servicer.

6.21 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe

Det er varmepumpe med bergvarme i forbindelse med vannbåren varme i boligen.
Anlegget ble skiftet ut og er nytt i 2025.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innedel er plassert på vaskerom og ble byttet i 2025.

Når var siste service på anlegget?

2025.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-0

Varmepumpen ble byttet i 2025 og det foreligger kvitteringer og dokumentasjon og anlegget fungerer som tiltenkt.



6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

Varmtvannsberederen er integrert i i skap for varmepumpe og ble skiftet i forbindelse med utskiftning av varmepumpe i 2025.
Berederen er plassert i rom med sluk og lekkasjesikring er ivaretatt.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer.

6.23 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen og det er etablert lufteventiler i yttervegg i noen rom.
Aggregat er plassert på loft og ble i følge eier innstalert i 2010.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Det er er lufteventiler i de fleste rom og det er lufteventiler i vegg i 2. etasje.
Anlegget fungerer som tiltenk men har brukt opp over halve levetiden sin.
Servicehistorikk er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre service på anlegget.

6.24 Våtrom: Bad i 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malt panel i himling. Badet er uendret fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja



Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater	TG-2

Det ble målt 10 mm fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist og det er oppkant ca 30 mm.
Fall på gulv er under referansenivå men vann vil ikke renne ut av rommet da det er god oppkant under dørterskel.
Det bele ikke påvist skader på belegg eller våtromstapet.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Gulvbelegg er klemt i sluket.
Gulvbelegg er ført opp på vegg og har overlapp av våtromstapet.

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



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Gulvbelegg er klemt i sluket og det er oppkant under dørterskel og opp på vegger.
Det ble ikke påvist tegn til utettheter men tettesjiktet har brukt opp over halve levetiden sin og må påberegnes å byttes i tiden som kommer..

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dusjkabinett og servantskap.



Ingen fukt i vegg mot våtsone.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i vegg	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Det ble boret hull i vegg ot våtsone og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk
Det ble ikke påvist fuktighet i veggen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger og panel i himling. Badet er uendret fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei





Synlig tettesjikt i sluk.



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Det ble målt 5 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist og fallforrhold er ikke tilfredstillende. Det er noe antydning til bom (hulrom) under flis men det ble ikke påvist sprekker i fliser eller fuger. Overflatene har normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av manglende fallforrhold anbefales det å montere dusjkabinett på badet for å spare overflater og tettesjikt for vannpåkjenning.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det ble påvist klemt tettesjikt i sluket og det ble ikke påvist tegn til utettheter eller utførelse. Tettesjiktet har snart brukt opp sin forventede levetid og må påberegnes å byttes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør monteres dusjkabinett på badet og tettesjikt må påberegnes å skiftes ut i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

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







Ingen fukt i vegg mot våtsone.

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert drenering for lekkasjevann fra innebygget sisterne men det var ikke krav til dette på oppføringstidspunktet.
Det ble ikke opvist skader på utstyr og innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør monteres Waterguard på toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i himling
I

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det ble boret hull i vegg mot våtsonen og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk.
Det ble ikke påvist fuktighet i veggen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Vaskerom







Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er våtromsbelegg på gulv og malt trepanel på vegger og i himling.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Det ble målt noe under anbefalt høydeforskjell fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.
Våtrommet er imidlertid et vaskerom og rommet blir ikke utsatt for betydelig vannsøl med dagens bruk og fallforhold.
Det ble ikke påvist skader i gulvbelegg og vegger og himling fremstår med normal bruksslittasje.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det ble ikke påvist skader gulvbelegg belegget er fagmessig klemt i sluket. Det er ikke tettesjikt på vegger men vegger blir ikke utsatt for vannsøl ved dagens bruk.
Vaskerommet fungerer med dette avviket men det opplyses at gulvbelegget har brukt opp sin forventede levetid og har blitt sprøtt i nedbrett ved sluk og oppkant på vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Gulvbelegg må påberegnes å skiftes ut i tiden som kommer men tidspunkt for dette er vanskelig å anslå.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med nedfelt servant på vaskerommet.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det mekanisk avtrekk i forbindelse med ventilasjonsanlegg i boligen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Rommet er et vaskerom og rommet har aldri blitt utsatt for vannlekkasjer eller betydelig vannsøl. Hulltaking anses derfor som unødvendig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

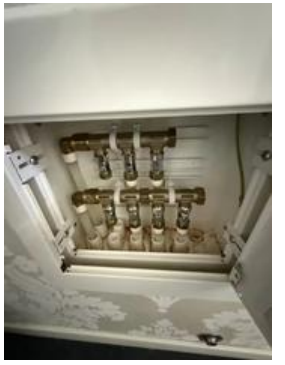
6.27 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater består av parkett på gulv, malt panel og tapet på vegger og malt panel i himlinger.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Selger opplyser at parkett i stue er slipte og lakkert i nyere tid. Overflatene fremstår godt vedlikeholdt og er uten skader. Normal brukslitasje.	

6.28 Øvrig: Frisørsalong







Kursfortegnelse og drenering for synliggjøring av lekkasjevann.

Beskrivelse
Frisørsalong med egen inngang ut mot gårdsplass.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malt trepanel i himling. Det er vanninnstallasjon med eget rørfordelerskap på toalett og det er etablert drenering for synliggjøring av lekkasjevann. Frisørsalongen fremstår uten skader og er godt vedlikeholdt.	

6.29 Øvrig: Garasje/carport med bod.



Beskrivelse

Garasje/carport med bod oppført på støpt plate med ringmur. Yttervegger av bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket er tekket med enkeltkrummet takstein fra byggeår. Elektrisk leddport. Garasjen fremstår godt vedlikeholdt og det ble ikke påvist forhold som krever umiddelbare tiltak. Undertak har oppnådd over halve levetiden sin og det blir viktig i tiden som kommer å påse at det ikke er knuste stein på taket som bevilges utsette undertak for vannpåkjenninger.
Normalt vedlikehold med stedvis utskiftninger på påberegnes i tiden som kommer.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 61	Bnr: 60	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hagerup Knutsons veg 46 3943 PORSGRUNN			
Annen info:	Hvalenområdet			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- RpFormålGrense
- Boliger
- Kjørevei
- Naturvernområde
- RpFormålGrense
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Jernbane
- Bygning
- Høydekurve
- RpGrense
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig friområde
- Felles parkeringsplass
- RpGrense
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- BygningTiltakAreal
- Elv og bekk
- Byggegrense
- RbFormålOmråde
- Offentlig trafikkområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Annet kombinert formål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Eiendomsteig



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**61**	**60**	**0**	**0**	Hagerup Knutsons veg 46, 3943 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	111.3m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1254.52m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1254.52m^2
Strandlinje sjø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 750	Hvalenområdet (2.4.1998)	Boliger	990.58m^2
	4001 750	Hvalenområdet (2.4.1998)	Naturvernområde på land	248.11m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Hagerup Knutsons veg 46

Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.)	**12 min**
329 elever, 26 klasser	1 km
Brattås skole (1-7 kl.)	**16 min**
185 elever, 13 klasser	1.4 km
Heistadskolene (8-10 kl.)	**12 min**
335 elever, 23 klasser	1 km
Porsgrunn videregående skole S...	**10 min**
450 elever, 32 klasser	7.6 km
Porsgrunn videregående skole	**11 min**
1100 elever	8.3 km

Offentlig transport

Brånan	**8 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.6 km
Porsgrunn stasjon	**13 min**
Linje RE11, RX11, R55	8.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**33 min**

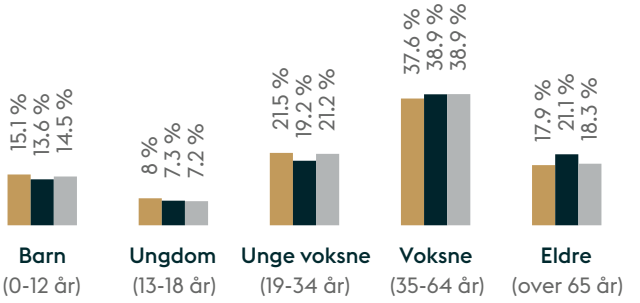
Barnehager

Spire & Gro Melkeveien barneha...	**15 min**
87 barn	1.1 km
Lundelia barnehage (1-5 år)	**14 min**
57 barn	1.2 km
Spire & Gro Rypevegen barnehag...	**21 min**
77 barn	1.8 km

Dagligvare

Spar Skjelsvik	**16 min**
Rema 1000 Heistad	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvsjø/Brånan/Valen	935	407
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lundeåsen ballplass	4 min
Brånan ballplass	7 min
MOVA Skjelsvik	8 min
Heistad Fysioterapi & Trening	13 min

«Stille og rolig. Sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0101/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hagerup Knutsons veg 46 3943 PORSGRUNN

Betegnelse: Gnr 61, bnr 60 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no