NORDVIK

Hegglia 26

5 soverom | 184 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hegglia 26

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
41	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Vedlegg
94	Egenerklæringsskjema
102	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og påkostet familiebolig med attraktiv og solrik beliggenhet|Fin sjøutsikt|Godkjent utleiedel|Dobbel garasje

Prisantydning	**5 290 000,-**
Omkostninger	**133 340,-**
Totalpris	**5 423 340,-**
BRA-i	**184 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hegglia 26!

Innbydende og påkostet familiebolig med attraktiv beliggenhet og flott sjøutsikt
Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer
Peisovn og varmepumpe
Pusset opp vaskerom i 2026
Byttet vinduer i sokkeletg. i hoveddel, samt balkongdør i 2025
Gode solforhold hele dagen
Flott terrasse med god plass til flere sittegrupper
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass
Barnevennlig beliggenhet i etterspurt område
Gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg
Kort vei til Porsgrunn sentrum med alle fasiliteter
Nærhet til flotte turområder
Godkjent utleieleilighet - tidligere utleid for kr. 10 000,- pr. mnd.
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm



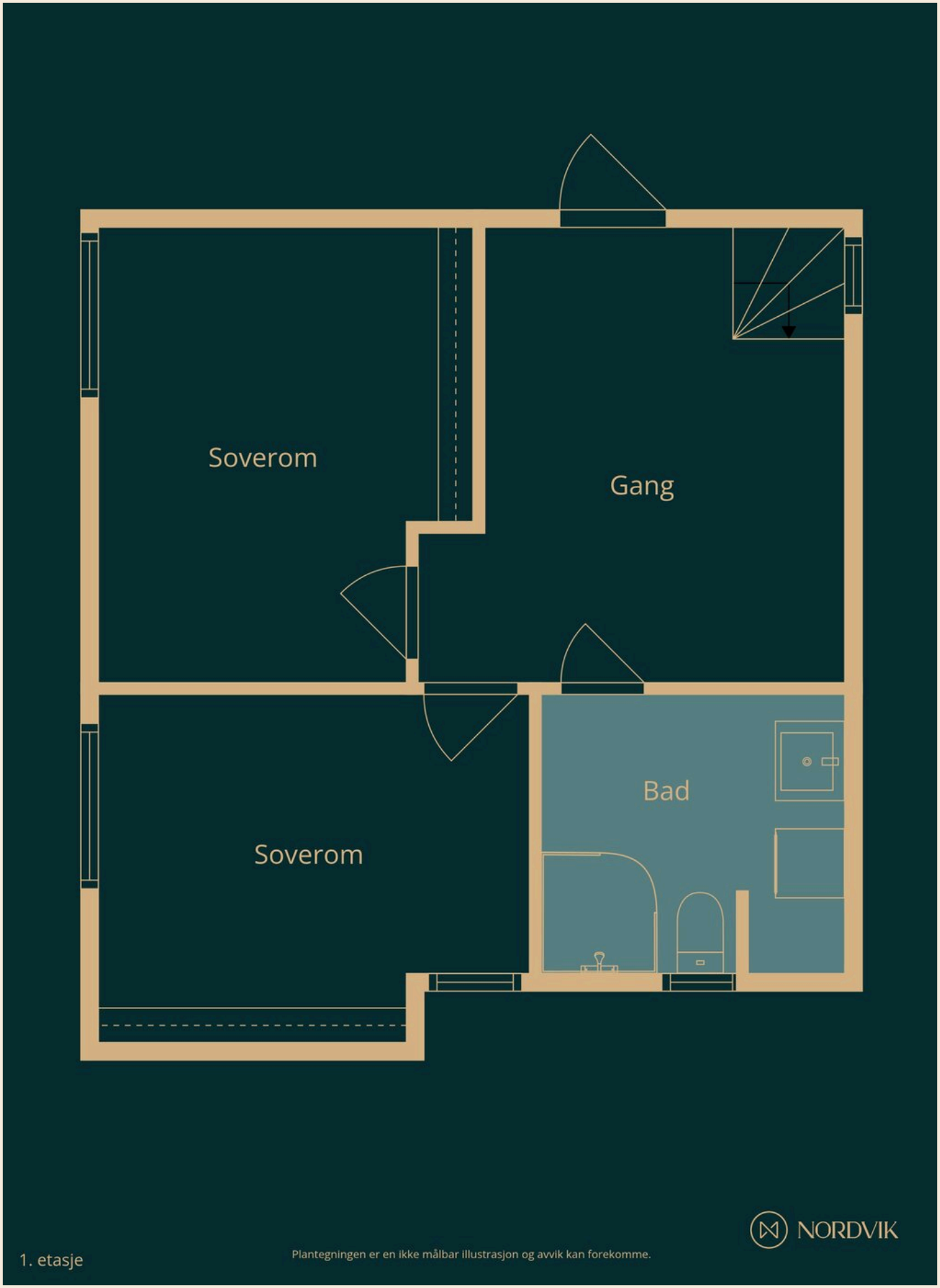
2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm


































gorenje










GAMER
FINAL FANTASY
MAGIC



























Planløsning

Underetasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm
















SAMSUNG






ELVITA














STREET




















26

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0119/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hegglia 26, 3930 PORSGRUNN
Gnr 52, bnr 72 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Carl Fredrik Presthaug
Silje Wulff-Presthaug

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 423 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 443 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1979

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 184 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 218 kvm
TBA: 111 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 40 kvm. Trappegang, bad og to soverom.
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.
Total BRA: 97 kvm.

Leilighet
Underetasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse tilhørende leilighet

1. etasje:
TBA: 101 kvm.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader. Arealet består av ca. 6m2 av heller foran overbygget inngangsparti. Resterende TBA astrale er terrasser på tre sider av boligen i impregnert tre. Overbygget frittstående vindskjerm/grillstue på va 10m2. Uteplass foran leilighet på ca. 10 m2 med heller på grunn.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.
Kjeller: Trappegang, bad og to soverom.

Leilighet: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys entré med flislagt gulv med varmekabler. I entré er det god plass til sko og yttertøy. Fra entréen kommer du videre inn i gang, som igjen gir deg tilgang til de øvrige rommene i etasjen, samt trapp ned til underetasjen.

Stue:
Lys og meget innbydende stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen er pusset opp i moderne farge- og materialvalg. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet med plass til sofagruppe og tilhørende møblement, samt spisegruppe. Fra stuen er det to utganger til solrik og usjenert terrasse. Det er montert både peisovn og varmepumpe som sørger for god og lun oppvarming. Downlights i himling.

Kjøkken:
Delikat kjøkken med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredningen er godt tilpasset rommets utforming og tilbyr rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikro og kjøl/fryseskap. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin i innredningen.

Bad:
Lyst, helfliset baderom med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speilskap, vegghengt skap og dusjkabinett.
I tillegg til badet, er det et separat toalettrom med servant over skuffeinnredning og vegghengt toalett.

Soverom:
Det er to soverom i boligens hovedetasje. Soverommene er lyse og av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Underetasje:
Bad/vaskerom:
Nyoppusset bad/vaskerom fra 2026. Rommet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Badet/vaskerommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speilskap med overliggende belysning, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
To soverom av god størrelse. Soverommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Leilighet:
Entré:
Velkommen inn i en lys entré med god plass til sko og yttertøy. Fra entréen kommer du videre inn i gang som er innredet med romslig skyvedørsgarderobe.

Stue:
Lys stue med godt vindusflater som gir gode lysforhold. Stuen tilbyr god plass til sofagruppe og spisegruppe.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert stekeovn og platetopp. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap i innredningen.

Bad:
Stort baderom med flislagt gulv med varmekabler. Baderommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speilskap med overliggende belysning, dusjkabinett og toalett. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2026: Pusset opp vaskerom i kjeller, malt alle vegger inne, renovert alle rom i kjelleren (vaskerom, 2 soverom og 1 kjellerstue)
2025 : Byttet vinduer og balkongdør i sokkel etg. i hoveddelen, byttet ett vindu i stuen og en verandadør.
2025: Satt inn nye Pax klesskap i 3 av 4 soverom. Samt i garderoben i mellom gang
2022: Tilbakestilt leilighet i enebolig etter at denne ble tatt inn i hoveddel av forrige eier. Nytt kjøkken og varme på alle gulv. Nye kurser, internmåler og egen varmtvannstank.
2021: Planert uteområdet mellom hus og vest. Gruslagt og utvidet veranda med blomsterkasser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligbyggelagenes Boservice AS: Lagt våtromsbelegg på vaskerom i sokkel etg. - April 2026 Telerør AS, Skien: Lagt opp nytt rørsystem på vaskerom. installert og tilkoblet vann og avløp til vaskemaskin, badreromsinnredning og toalett - April/Mai 2026 Huseier: Satt opp rammeverk, lagt opp el.stikk, lyspunkter, vifte og varmekabel, flytestøp. Flyttet stikk til vaskm./tørktr. og varmtvannstank. Satt opp baderomsplater, gipstak og taklister, og baderomsinnredning Jan-mai 20026.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligbyggelagenes Boservice AS Sparklet fine overganger til sluk og lagt våtromsbelegg. April 2026 Telerør AS, Skien lagt slukforlenger etter påstøp av gulv. April 2026 Huseier: Lagt baderomsplater fra Fibo. Mai 2026.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Venter på dokumentasjon fra faglærte.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Vær-beskytter på pipe. Eier har utvidet terrasse mot vest, helt til hekk.

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: Utført av huseier, fagkyndig. 2021-22, Utvidet eksisterende fordelingsskap i leilighet med 5 kurser og internmåler: 2025-26, utvidet elskap i hovedenhet med 4 kurser i sokkel etg. Sov1, sov2, Varmekabel, ventilator, lys og stikk på Bad, Kjellerstue.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollert av huseier. Eltilsyn har ikke vært i Hegglia26 i mitt eie.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Opplysning fra forrige eier er at dette er utført av installatør. Dette var installert før jeg flyttet inn.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Andersen AS Rørleggerarbeid i utleieleilighet, bad og kjøkken, og kjøkken i 1. etg. Telerør AS Ny Utekran 1.etg. utenfor kjøkken.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Arbeid som er utført: Eier har tilbakestilt leilighet etter at tidligere eiere tok denne tilbake til hoveddelen av huset. Fjernet ett vindu mot øst i klesskap. Byttet ut 2-fløyet balkongdør 210x200m i stue til enkel dør og vindu. Byttet ut vindu i kjellerstue med balkongdør, byttet vindu i soverom i sokkel etg. og satt inn nytt vindu i sokkel etg. Endring er godkjent av kommunen, endring og brukstillatelse og fasadeendring.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Grave ut jord og sandmasser, støpe støttemur(mars 2026) på nordsiden av hus ifm. nytt soverom. Fikk hjelp av murer og snekker til støttemur. Satt inn nye vinduer(2025) og balkongdør(2023 tror jeg) i hoveddel sokkel etg. Murer har pusset disse. (Faglærte er venner.)

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Beskriv: Mindre vannlekkasje i 2022 ifm. rørleggerarbeid. ble dekket av forsikring til rørlegger. Vannlekasjen var på kjøkkenet, og via gulv og videre ned i tak over kjøkken i leilighet i sokkel etg. Ble byttet isolasjon og tak i leilighet, gulv og kjøkkenskap til vask i 1.etg.

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.
- Ja. Beskriv: Har hatt små sorte "sukkermaur" et par ganger vår 2023 og vår 2026. Ble borte med maurlokkeboks.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Ja. Beskriv: Godkjent fra byggeår tror jeg.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Nei. Eventuell kommentar: Rolig område, hyggelige naboer. Tuja hekk mot nabo er eiers ansvar.

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?
- Ja. Beskriv: Tujahekk mot nabo skal holdes i orden av huseier til Hegglia 26.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Stor bolig med en betydelig utvendig del og stort potensial. Boligen har moderne overflater, og var fortsatt under oppgradering på befaringstidspunktet. Satte tilstandsgrader gjenspeiler både byggets alder og manglende dokumentasjon på tidligere oppgraderinger og fornyelser før dagens eier overtok.
Det må påregnes utskifting eller oppgradering av enkelte vinduer, samt utbedring av sprekker og begynnende råte i vindskier og kledning. En generell oppgradering av yttervegger bør vurderes i forbindelse med større vedlikeholdsarbeider, spesielt for å imøtekomme dagens energikrav. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til

personsikkerhet.

Antall TG2 er 20 og gjelder taktekking, veggkonstruksjon, vinduer, terrassedør soverom, balkonger/terrasser/rom under terreng, pipe/ildsted, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon leilighet, vantvannstank leilighet, fuktsikring/drenering, grunnmur/fundament, utvendige vann- og avløpsledninger, vegger og himling bad 1. etasje, gulv bad 1. etasje, sanitærutstyr/innredning bad 1. etasje, overflater/konstruksjon toalettrom, gulv bad leilighet, sluk/membran/tettesjikt bad leilighet, ventilasjon bad leilighet.

Antall TG3 er 1 og gjelder sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje.

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

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvitevarer i leilighet kan følge med etter avtale.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggfeste og TV i kjellerstue
- Veggfeste og speil i stue 1. etasje

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

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

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Leiligheten har tidligere vært utleid for kr. 10 000 pr. mnd.

Energi og oppvarming

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

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. Peisovn og varmepumpe i stue.

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. 31 860 kWh.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 011,-pr. 2026

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 13 357,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 459,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 200,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 015 829,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 063 316,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 93056660

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag TV og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 908 kvm (Eiertomt)
Relativt flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, prydbusker, hekk og prydtrær. Gruset gårdsplass med dobbel garasje. Tomten har en meget solrik beliggenhet med sjøutsikt.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum kjører du mot Stridsklev ved å følge Deichmansgate sørover og videre inn på Stridsklev ring. Følg vegen i ca. 2,5 km og ta etter hvert til venstre inn på Stridsklev Ring. Ta deretter første til venstre, inn på Hegglia. Du får boligen på venstre side i enden av veien.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Hovet, ca. 7 km sør for Porsgrunn sentrum. Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder, som for eksempel Uræddløypa med lysløype som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter med supre turstier og oppkjørte skiløyper. Det er kort vei ned til Eidangerfjorden med Mulebukta, Ørstveitbukta og Skjelsvikbukta. Her er det fine badeplasser og båthavn.

Kort vei til barnehage, skole og Stridsklev IL med svømmehall og fotballbaner. Den internasjonale skolen ligger på Hovet.

Kort vei til Stridsklevsenteret med dagligvareforretningen KIWI, apotek og gatekjøkken. Videre er det kort vei til Rema 1000, blomsterbutikk og legekontor.

For øvrig er det kort gangavstand til bussholdeplass, hvor det er hyppige avganger til Porsgrunn og Grenland for øvrig. Fra Hovet kjører man bomfritt sørover mot Heistad, Brevik og Bamble. Det er enkel adkomt til E-18.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Flintvegen - 0,1 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 6,4 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - 35 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Hovettunet barnehage - 0,6 km
- Lyngvegen barnehage - 0,9 km
- Eidanger barnehage - 1 km

Skoler:
- Stridsklev skole (1-10 kl) - 1,1 km
- International School Telemark (1-10 kl) - 0,5 km
- Porsgrunn videregående skole - 7,4 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 midlertidig brukstillatelse for bolighus datert 13.02.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Permanent hovedinngangstrapp
- Avtrekk fra baderom hybel

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Hovholtlia", datert 08.04.1976, og er regulert til offentlig friområde og offentlig trafikkområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende (01.01.2001)
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (01.01.2001)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (01.01.2001)
- Boligbebyggelse - Nåværende (03.09.2015)

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

4001/52/72:
07.10.1977 - Dokumentnr: 13899 - Rettigheter iflg. skjøte
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN
Bestemmelsen sier;
Kommunen har rett til å anlegge skjæringer og fyllinger inn på tomta i forbindelse med regulert gate.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 190,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 138 880,- 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 18. mai 2026

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

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

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

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

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

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

Hegglia 26

Nabolaget Hovholt/Stridsklev sør - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

International School Telemark ...	199 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Stridsklev skole (1-10 kl.)	310 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Tveten skole (1-7 kl.)	246 elever, 19 klasser	21 min 1.8 km
Porsgrunn videregående skole S...	450 elever, 32 klasser	11 min 6.6 km
Porsgrunn videregående skole	1100 elever	12 min 7.4 km

Offentlig transport

Flintvegen	Linje M3, M3N, 185	1 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon	Linje RE11, RX11, R55	11 min 6.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		35 min

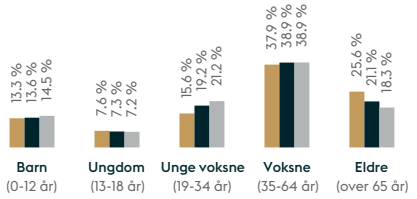
Barnehager

Hovettunet barnehage (0-5 år)	55 barn	7 min 0.6 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år)	30 barn	10 min 0.9 km
Eidanger barnehage (0-5 år)	49 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Stridsklev	13 min
Rema 1000 Stridsklev	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovholt/Stridsklev sør	634	296
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Hovet Skole	3 min
Hovholtlia ballbane	5 min
MOVA Skjelsvik	7 min
Heistad Fysioterapi & Trening	8 min

«Et koselig nabolag med eldre og yngre. Stort sett godt vellholdt område i rolige omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hegglia 26 , 3930 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 52, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1180 **Eiendomsverdi ref nr:** BO1794

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Kurt Thingstad

HONESTA TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor bolig med en betydelig utvendig del og stort potensial. Boligen har moderne overflater, og var fortsatt under oppgradering på befaringstidspunktet. Satte tilstandsgrader gjenspeiler både byggets alder og manglende dokumentasjon på tidligere oppgraderinger og fornyelser før dagens eier overtok.

Det må påregnes utskifting eller oppgradering av enkelte vinduer, samt utbedring av sprekker og begynnende råte i vindskier og kledning. En generell oppgradering av yttervegger bør vurderes i forbindelse med større vedlikeholdsarbeider, spesielt for å imøtekomme dagens energikrav.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på badene, toalett og flere rom i underetasjen, samt enkelte rom i 1. etasje
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue.
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av dobbeltkrummet betongstein lagt over eldre pappshingel, som fungerer som tettesjikt over rupanel. Beslag, nedløp og renner av pulver lakkert stål.
Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, stående tømmermannspanel.
Saltak konstruksjon, oppført med prefabrikkerte W-takstoler 22 grader. Tilkomst kaldtloft er fra gang, med trapp og luke.
Malt nye vindu med karmer i tre, 3-lags glass. Vinduer fra byggeår med 3- lags glass karmer av tre. Bad og toalettvindu med koblet glass fra byggeår.
- Malt ytterdør med 2-lags små ruter innfelt i dørbladet. Ytterdøren er montert i 2025 med kodelås.
- Leilighet. Malt ytterdør med 2-lags små ruter innfelt i dørbladet. Montert 2022.
- Terrassedør med karmer av tre, malt utførelse i spisestue 2- fløyet med ca. 70%, 3-lags glass.
- Terrassedør i stue med karmer av tre, malt utførelse, ca. 85%, 3-lags glass.
- Terrassedørene er montert i perioden 2015 til 2025.
- Terrassedør i underetasjen er med 2-lags glass produksjonsår 2023.
- Malt terrassedør fra byggeår på soverom 1. etasje ca. 50% 3- lags glass.

Stor markterrasse av tre mot vest. Terrasse mot sør og øst med adkomst fra stue, spisestue samt soverom.
Utvendig trapp på sørside av boligen er oppført i tre. .

INNVENDIG Gå til side

Boligenns innvendige overflater.
1. etasje:
- Vindfang med fliser på gulv, MDF-panel på vegger og panel i himling.
- Toalett med fliser på gulv og vegger, og panel i himling. Varmekabler i gulv.
- Bad med fliser på gulv og vegger, og panel i himling. Varmekabler i gulv.
- Gang med parkett på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Trapp til underetasje og stor skyvedørsgarderobe. Luke til kaldtloft med nedfellbar stige.
- Soverom 1 med parkett på gulv, tapet og malte overflater på vegger, og malt panel i himling.
- Soverom 2 med parkett på gulv, malte plater på vegger og takess i himling. Utgang til balkong/veranda. Skyvedørsgarderobe.
- Kjøkken med parkett på gulv, malt panel på vegger og panel i himling.
- Stue/spisestue med parkett på gulv, malte vegger og panel i himling med downlights. Vedovn med glassfelt, utgang til terrasse.

Underetasje:
- Trapperom med Pergo laminat på gulv og gulvvarme, malte plater på vegg og malte plater i himling. Utgang via terrassedør.
- Soverom med Pergo laminat på gulv med gulvvarme, malte plater på vegg og malte plater i himling, garderobe.
- Hovedsoverom med Pergo laminat på gulv med gulvvarme, malte plater på vegg og malte plater i himling. Stort garderobeskap. Sikringsskap.
- Bad med belegg på gulv med varme i gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Leilighet underetasje:
- Vindfang med fliser på gulv, panel på vegger og malt himling.
- Bad med fliser på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling.
- Kjøkken med parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
- Stue med parkett på gulv og elektrisk gulvvarme, MDF-panel på vegger og malte plater i himling.
- Soverom med parkett på gulv, gulvvarme, malte plater på vegger og malte plater i himling. Garderobeskap.

Boligens etasjeskillere består av trebjelkelag, samt støpt plate mot mark i underetasjen. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Elementpipe med ildstein i stue 1. etasje.
Malt, åpen tretrapp med trinn av eik.
Boligen har malte fyllingsdører fra ca. 2011 og 2026 i underetasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Det er blitt opplyst ved tidligere salg at baderommet er oppgradert i 1999, arbeidet den gang ble utført av flislegger Flis og Kakkel.
- Fliser på vegger (15x20 cm). Malte plater i himling.
- Baderomsgulv med fliser og elektrisk gulvvarme.
- Badet har sluk av plast fra byggeåret. Tettesjikt/membran er ukjent.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann og dusjkabinett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Bad/Vaskerom underetasje:
Bad/vaskerom i underetasje er under oppføring på befaringsdagen. Dokumentert med faktura fra utførende
- Baderomsplater på vegger og malt, slett himling.

Beskrivelse av eiendommen

- Badet har vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.
- Badet er oppført med to sluk av plast, hvor det ene er plassert under der dusjkabinettet skal stå, og det andre sentralt i rommet.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Bad leilighet:
Badet er oppgradert av tidligere eier. Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon, på når dette ble utført og av hvem.
- Badet har baderomsplater på vegger og malt panelplater MDF i himling.
- Badet har fliser på gulv og elektrisk gulvvarme.
- Badet har plastsluk fra siste oppgradering og ukjent utførelse av smøremembran.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er ikke spalte under dør som sikrer god tilføring av luft

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken leilighet:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor et av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin, eller vannrør til vask.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med fliser på gulv, med elektrisk gulvvarme, fliser på vegger, og malt panel i himling.
Innredet med innebygget sisterne og veggmontert toalett, servantskap med nedfelt servant og enhåndsbetjening av vann.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør-fordelerskap på vaskerom fra 2026, samt vann på vaskerom. Overganger til kobberrør på bad og kjøkken i 1. etasje, samt bad og kjøkken i leiligheten. Alle overganger har inspeksjonsluke.
Kobberrør er fra byggeår.
Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Luft til luft varmepumpe fra Panasonic plassert i stue.
Varmtvannsbereder plassert på gulv av betong. VVB er på 200 liter
Hoved sikringsskapet og tilførsel strøm på 230V, er plassert på stort soverom i underetasjen. Oppgradert med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.
Drenering og fuktsikring er fra byggeåret.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på sålefundament av betong. Gulv støpt plate mot grunn.
Terrenget rundt boligen ble ikke vurdert som truende i forhold til overflatevann, relativt flatt terreng på øst og vest side, med svakt fall fra grunnmur.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett, er fra boligens byggeår.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Veger i underetasje er flyttet i forbindelse med nytt bad/vaskerom samt bodrom er blitt soverom, forholdene er blitt søkt til kommunen i følge eier.

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse 13.02.1979. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).
Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Garasje

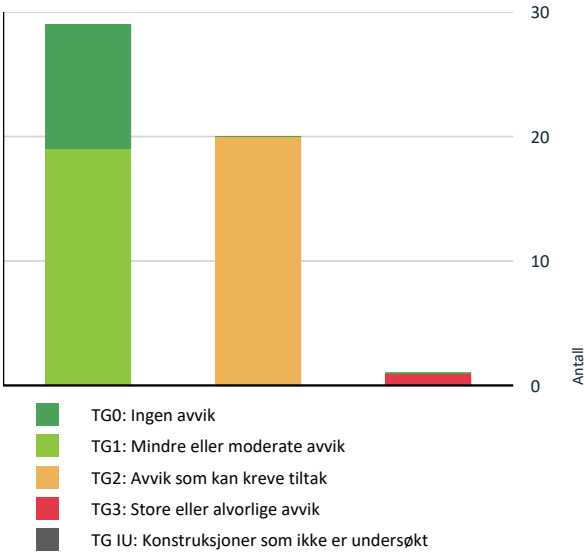
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er fremlagt.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

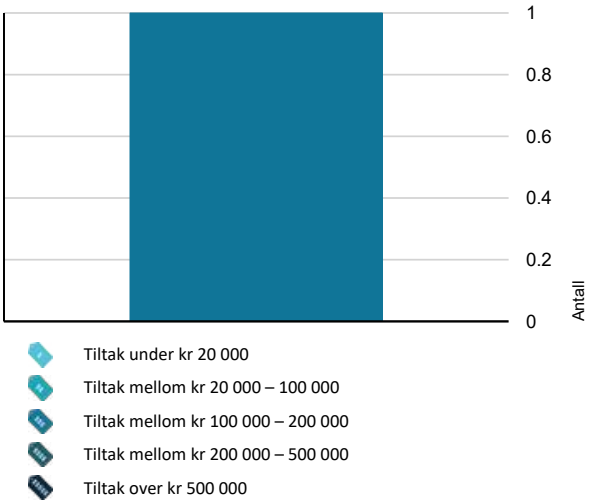
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet oppholdsvær, sol. Ca. 6 til 17 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist andre avvik:

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg fra byggeåret, noe som var vanlig praksis ved oppgradering av bad på den tiden.
Det er ikke registrert membran eller tilstrekkelig tetthet rundt gjennomføringer i vegg. Utførelsen og tettesjiktet på vegg vurderes som meget usikre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak over 30 år - Angitt tilstandsgrad blir gitt på grunn av alder.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ytterveggen er oppført med ett-trinns tettesjikt, hvor kledningen er festet direkte på veggens vind- og fuktsperre. Det er kun begrenset lufting bak enkelte kledningsbord.
Det er stedvis registrert sprekker i kledningen.

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

Utvendig > Dører - terrassedør soverom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Karmen i døren er værslitt utvendig, og det er sprekker i treverket.

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

Det er påvist andre avvik:

Overflatene er noe værslitt, og det må forventes behov for overflatebehandling.

Det er registrert små skjevheter i rekkverket, noe som har sammenheng med utførelsesmetoden.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i den ildfaste steinen inne i ovnen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte innvendige avløpsledninger.
På grunn av manglende dokumentasjon på oppgraderinger utført av tidligere eiere, settes tilstandsgraden til TG2.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder, hvor skader eller lekkasjer kan oppstå.
Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–50 år.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Leilighet Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist redusert ventilasjon på soverom i leiligheten. Ventileringen av soverommet oppfyller ikke gjeldende krav for bruksbehov, da tilførsel av friskluft kun skjer ved å åpne vinduet. I henhold til TEK17 §13-2, skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Leilighet Gå til side

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det å etablere fall på minimum 1:50 i terrenget, over en bredde på 3 meter fra grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble observert noe riss i utvendig puss. Da veggene er innforet innvendig, er det vanskelig å si om rissene kun ligger i utvendig puss.

Rissene anses å være ufarlige, men bør følges med på for eventuelle forandringer og tettes for å unngå inntrenging av fuktighet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger ut til den offentlige tilknytning, er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Utvendig og nedgravde rør som er over 25 år blir gitt angitt tilstandsgrad.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Vinduet er plassert i våtsone, jf. dagens krav om at våtsone omfatter 1 meter fra utsiden av dusjkabinettet og ut på hver side. Ved bruk av dusjkabinett er det redusert risiko for at direkte vannbelastning treffer materialer, som kan oppta fuktighet.

Det registreres flere punkteringer av membran i våtsone i vegg etter eldre innredning.

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

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at fuktsikringen er ført tilstrekkelig opp med membran, slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er 25 mm. eller mer, i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

Listen ble ikke fjernet på grunn av fare for sprekkskader i terskel og eikelisten. Lekkasjevann vil renne til sluk i henhold til byggetidens forskrift.

Det er registrert skade i overflaten på gulvflis.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss og hakk i emaljen på servanten. Dette bør holdes under observasjon, da ytterligere endringer kan medføre behov for utskiftning av servanten.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Våtrom > Leilighet/ Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Krav til fall i henhold til forskrift fra 1997 til 2010, er at vann skal ledes til sluk. På dette badet er fallet så lite at vann ikke vil renne til sluk før det har dannet seg et vannspeil på gulvet på ca. 5 mm. Topp tettesjikt ved dør er omtrent 50 mm. over slukrist.

Det er påvist sprekker i fliser ved dør/dørterskel. Flisene bør byttes, da sprekker i flis reduserer tettheten og kan medføre risiko for personskader (kutt).

Våtrom > Leilighet/ Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangelfull og feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l., noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone under servant.

Membran kan ikke konstateres, da den verken er synlig klemt under klemring i sluk, eller dokumentert. Smøremembran uten dokumentasjon, med brukstid over 15 år, får angitt TG.

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, da det er plassert under dusjkabinett og det er begrenset plass for å flytte kabinettet.

Våtrom > Leilighet/ Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av dobbeltkrummet betongstein lagt over eldre pappshingel, som fungerer som tettesjikt over rupanel. Oppgraderingen av ny taktekking er delvis utført som egeninnsats av tidligere eier. Taktekking er besiktiget fra taket.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Undertak over 30 år - Angitt tilstandsgrad blir gitt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når undertaket har høy alder, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, dersom tiltak ikke iverksettes før skade oppstår.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket oppgraderes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.





Undertak av pappshingel.

TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Beslag, nedløp og renner av pulver lakkert stål.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, isolert etter byggetidens krav 100 mm. stående tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ytterveggen er oppført med ett-trinns tettesjikt, hvor kledningen er festet direkte på veggens vind- og fuktsperre. Det er kun begrenset lufting bak enkelte kledningsbord.
Det er stedvis registrert sprekker i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved en kommende oppgradering av kledningen, bør ytterveggene etterisoleres for å imøtekomme strengere energikrav. Veggen bør etterisoleres, ny vindsperre monteres og luftes etter gjeldende praksis.

Det kan ikke utelukkes at værslitte eller sprukne kledningsbord må skiftes ut, for å forhindre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon, oppført med prefabrikkerte W-takstoler 22 grader besiktet fra kaldtloft. Tilkomst kaldtloft er fra gang, med trapp og luke.
Takkonstruksjonen er luftet med ventiler fra gavlvegg og overgang tak yttervegg på fasadeside, undertak av rupanel. Det registreres plast mellom varm og kald side. Ingen tegn til fukt ved tilgengelige gjennomføringer i tak, på befaringsdagen (pipe var ikke tilgjengelig adkomst).

Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malt vindu med karmer i tre, 3-lags glass montert i stue i perioden 2015 til 2019

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår med 3- lags glass karmer av tre. Bad og toalettvindu med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket, for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med 2-lags små ruter innfelt i dørbladet. Ytterdøren er montert i 2025 med kodelås.
Leilighet. Malt ytterdør med 2-lags små ruter innfelt i dørbladet. Montert 2022.
Terrassedør med karmer av tre, malt utførelse i spisestue 2- fløyet med ca. 70%, 3-lags glass.
Terrassedør i stue med karmer av tre, malt utførelse, ca. 85%, 3- lags glass.
Terrassedørene er montert i perioden 2015 til 2025.
Terrassedør i underetasjen er med 2-lags glass produksjonsår 2023.





TG 2 Dører - terrassedør soverom

Beskrivelse

Malt terrassedør fra byggeår på soverom 1. etasje ca. 50% 3- lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Karmen i døren er værslitt utvendig, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av dør eller deler av dør med værslitasje og sprekker i treverket, for å hindre økt fuktpåvirkning og risiko for råteskader, som kan redusere dørens funksjon og levetid.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor markterrasse av tre mot vest med frittstående grillstue på terrassen. Terrasse mot sør og øst med adkomst fra stue, spisestue samt soverom. Terrassen er oppført på bjelkelag av konstruksjonsvirke, med drager i front og søylepunkter ned i grunnen. Terrassebord benyttes som gulv, og rekkverket har liggende spiler. Terrassen er oppgradert av tidligere eier, og alder er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Overflatene er noe værslitt, og det må forventes behov for overflatebehandling.

Det er registrert små skjevheter i rekkverket, noe som har sammenheng med utførelsesmetoden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes normalt vedlikehold som overflatebehandling av terrasse og rekkverk, for å hindre ytterligere slitasje og forringelse.

Det kan bli nødvendig med oppretting av rekkverket for å sikre tilstrekkelig stabilitet, da skjevheter kan medføre økt risiko for ustabilitet, svekket stivhet og et redusert estetisk inntrykk.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp på sørside av boligen er oppført i tre. Trappen mangler rekkverk. Utførelsen er gjennomført av tidligere eier alder er derfor ukjent.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har rene og moderne overflater, under oppgradering eller nylig oppgradert.

1. etasje:
- Vindfang med fliser på gulv, MDF-panel på vegger og panel i himling.
- Toalett med fliser på gulv og vegger, og panel i himling. Varmekabler i gulv.
- Bad med fliser på gulv og vegger, og panel i himling. Varmekabler i gulv.
- Gang med parkett på gulv, malte vegger og malt himling med downlights. Trapp til underetasje og stor skyvedørsgarderobe. Luke til kaldtloft med nedfellbar stige.
- Soverom 1 med parkett på gulv, tapet og malte overflater på vegger, og malt panel i himling.
- Soverom 2 med parkett på gulv, malte plater på vegger og takess i himling. Utgang til balkong/veranda. Skyvedørsgarderobe.
- Kjøkken med parkett på gulv, malt panel på vegger og panel i himling.
- Stue/spisestue med parkett på gulv, malte vegger og panel i himling med downlights. Vedovn med glassfelt, utgang til terrasse.

Underetasje:
- Trapperom med Pergo laminat på gulv og gulvvarme, malte plater på vegg og malte plater i himling. Utgang via terrassedør.
- Soverom med Pergo laminat på gulv med gulvvarme, malte plater på vegg og malte plater i himling, garderobe.
- Hovedsoverom med Pergo laminat på gulv med gulvvarme, malte plater på vegg og malte plater i himling. Stort garderobeskap. Sikringsskap.
- Bad med belegg på gulv med varme i gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Leilighet underetasje:
- Vindfang med fliser på gulv, panel på vegger og malt himling.
- Bad med fliser på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling.
- Kjøkken med parkett på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
- Stue med parkett på gulv og elektrisk gulvvarme, MDF-panel på vegger og malte plater i himling.
- Soverom med parkett på gulv, gulvvarme, malte plater på vegger og malte plater i himling. Garderobeskap.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskillere består av trebjelkelag, samt støpt plate mot mark i underetasjen.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.
I underetasjens leilighet, stue, registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elementpipe med ildstein i stue 1. etasje, vedovn med glass sotluke, i stue leilighetens underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss i den ildfaste steinen inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket, for å unngå redusert brannsikkerhet og potensiell skade på ovnen.





Riss i ildfast stein

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i innforet vegg på soverom i leiligheten. Gulv er av parkett over betong, vegger er av malte plater, mineralull som isolasjon.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor. På trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng), må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent. Dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 6,0%, som indikerer at det var tørre forhold på befaringsdagen.
Innforede vegger mot terreng blir beregnet som en utsatt konstruksjonsdel. Forholdene må holdes jevnlig under observasjon og det må sørges for god luftsirkulasjon, endringer krever tiltak.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt, åpen tretrapp med trinn av eik.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører fra ca. 2011 og 2026 i underetasjen. Dører som ikke er fra 2026 fremstår med normal bruksslitasje, og det må alltid påregnes jevnlig vedlikehold, selv om dørene er relativt nye. Dette inkluderer justeringer, smøring av hengsler og eventuell oppmaling ved behov.

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





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er blitt opplyst ved tidligere salg at baderommet er oppgradert i 1999, arbeidet den gang ble utført av flislegger Flis og Kakkel.
- Fliser på vegger (15x20 cm). Malte plater i himling.
- Baderomsgulv med fliser og elektrisk gulvvarme.
- Badet har sluk av plast fra byggeåret. Tettesjikt/membran er ukjent.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann og dusjkabinett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger (15x20 cm). Malte plater i himling. Baderommet er ca. 3,2 m² og er dermed under 4 m², slik at hele rommet anses å være i våtsone.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tilstandsrapport

Vinduet er plassert i våtsone, jf. dagens krav om at våtsone omfatter 1 meter fra utsiden av dusjkabinettet og ut på hver side. Ved bruk av dusjkabinett er det redusert risiko for at direkte vannbelastning treffer materialer, som kan oppta fuktighet.

Det registreres flere punkteringer av membran i våtsone i vegg etter eldre innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet bør sikres mot fuktpåvirkning ved å benytte fuktbestandige materialer eller påføre vannfast overflatebehandling/maling på foringer og listverk, for å redusere risikoen for oppfukting, oppsvelling og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Videre anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannsprut på vinduet og dermed redusere faren for fuktskader og svertesopp.

Punkteringer i membran i våtsone bør utbedres for å hindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen, da dette kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderomsgulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at fuktsikringen er ført tilstrekkelig opp med membran, slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel er 25 mm. eller mer, i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

Listen ble ikke fjernet på grunn av fare for sprekkskader i terskel og eikelisten. Lekkasjevann vil renne til sluk i henhold til byggetidens forskrift.

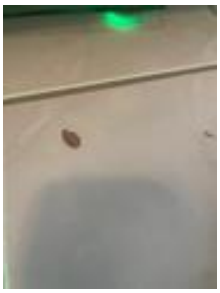
Det er registrert skade i overflaten på gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

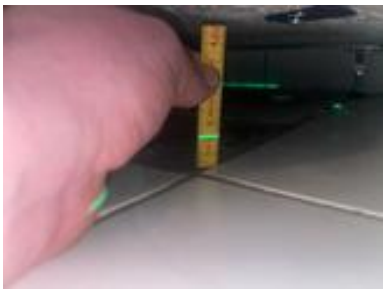
Det bør fremskaffes dokumentasjon på at membran/tettesjikt er ført tilstrekkelig opp under dørterskelen, slik at høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel, er i henhold til kravene på byggetidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om fuktsikringen er tilstrekkelig utført, noe som kan øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Skade på gulvflis



Fall til sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk av plast fra byggeåret. Tettesjikt/membran er ukjent. Mye tyder på at tettesjiktet er av belegg fra byggeåret, noe som ofte var vanlig praksis ved oppgradering av bad tidligere.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg fra byggeåret, noe som var vanlig praksis ved oppgradering av bad på den tiden.
Det er ikke registrert membran eller tilstrekkelig tetthet rundt gjennomføringer i vegg. Utførelsen og tettesjiktet på vegg vurderes som meget usikre.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres nytt tettesjikt/membran og sluk for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, da dagens løsninger har overskredet forventet brukstid og vurderes som usikre.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt rundt rørgjennomføringer og i vegg, medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak bør iverksettes for å unngå omfattende skader og kostnader, som følge av lekkasjer og fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre sluk av plast fra byggeår.



Vann og avløpsrør i gjennomføringer i vegg

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist riss og hakk i emaljen på servanten. Dette bør holdes under observasjon, da ytterligere endringer kan medføre behov for utskiftning av servanten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss og hakk i emaljen på servanten bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde sanitærutstyrets funksjon og levetid. Konsekvensene av slike skader er hovedsakelig kosmetiske, men kan på sikt føre til ytterligere skader, redusert hygiene og behov for utskiftning av servanten.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen. Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasje er under oppføring på befaringsdagen. Dokumentert med faktura fra utførende.

Opplysninger fra eier:
"Boligbyggelagenes Boservice AS har sparklet fine overganger til sluk og lagt våtromsbelegg. April 2026. Telerør AS, Skien, har lagt slukforlenger etter påstøp av gulv. April 2026. Huseier har lagt baderomsplater fra Fibo. Mai 2026."

- Baderomsplater på vegger og malt, slett himling.
- Badet har vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.
- Badet er oppført med to sluk av plast, hvor det ene er plassert under der dusjkabinettet skal stå, og det andre sentralt i rommet.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt slett himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 20 mm. høydeforskjell på gulv, fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er oppført med to sluk av plast, hvor det ene er plassert under der dusjkabinettet skal stå, og det andre sentralt i rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Sluk for bruk under dusjkabinett.



Hoved sluk plassert sentralt i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med ettgrepsarmatur og opplegg for vaskemaskin. Det var ikke installert dusjløsning på befaringsdagen.

Årstall: 2026

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen. Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling da bad/vaskerom ikke er tatt i bruk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

LEILIGHET/ UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert av tidligere eier. Det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon, på når dette ble utført og av hvem.
- Badet har baderomsplater på vegger og malt panelplater MDF i himling.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er ikke spalte under dør som sikrer god tilføring av luft

LEILIGHET/ UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger og malt panelplater MDF i himling

LEILIGHET/ UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv og elektrisk gulvvarme. Gulvet har et fall på ca. 5 mm. mellom topp gulv og topp slukrist, og fremstår ellers som flatt med en terskel opp ved dør på 50 mm. Lekkasjevann vil ikke renne til sluk før det er oppnådd et vannspeil, på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Krav til fall i henhold til forskrift fra 1997 til 2010, er at vann skal ledes til sluk. På dette badet er fallet så lite at vann ikke vil renne til sluk før det har dannet seg et vannspeil på gulvet på ca. 5 mm. Topp tettesjikt ved dør er omtrent 50 mm. over slukrist.

Det er påvist sprekker i fliser ved dør/dørterskel. Flisene bør byttes, da sprekker i flis reduserer tettheten og kan medføre risiko for personskader (kutt).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluk, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet, noe som kan føre til økt fuktbelastning og skade på konstruksjonen over tid.

Fliser med sprekker ved dør, må skiftes for å opprettholde tetthet og redusere risiko for personskader (kutt), samt hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjon.





LEILIGHET/ UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk fra siste oppgradering og ukjent utførelse av smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangelfull og feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l., noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone under servant.

Membran kan ikke konstateres, da den verken er synlig klemt under klemring i sluk, eller dokumentert. Smøremembran uten dokumentasjon, med brukstid over 15 år, får angitt TG.

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, da det er plassert under dusjkabinett og det er begrenset plass for å flytte kabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må foretas lokale utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da mangelfull utførelse gir økt risiko for fuktskader bak overflatematerialet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at membran har begrenset effekt og at det kan trenge vann inn i omkringliggende konstruksjon.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring bør forbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, som følge av utilstrekkelig vedlikehold.



Gjennomføringer i vegg



Sluk av plast. Membranen kan ikke lokaliseres klemt under klemring.

LEILIGHET/ UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

LEILIGHET/ UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen. Det er ikke spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluftsventilering kan over tid føre til økt fuktbelastning og risiko for mugg- og soppdannelse, særlig på steder med begrenset luftgjennomstrømning.





LEILIGHET/ UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av påforede lettklinkervegger, yttervegg og vegg mot kjøkken er tildekket med innredning. Det ble gjort søk med fuktsøker rundt servant, uten at det ble gjort funn av uregelmessige fuktverdier i vegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i benkeskap.



Fuktsøk gulv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



LEILIGHET/ UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor et av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin, eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



LEILIGHET/ UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med fliser på gulv (33x55 cm) med elektrisk gulvvarme, fliser på vegger (23x33 cm) og malt panel i himling.
Innredet med innebygget sisterne og veggmontert toalett, servantskap med nedfelt servant og enhåndsbetjening av vann.
Mekanisk avtrekk. Det er ikke spalte under døren, noe som kan redusere luftsirkulasjonen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for eksempel drensåpning eller annen godkjent metode. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Det bør etableres spalte under dør eller monteres flat terskel, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftsirkulasjon på toalettrommet. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-fordelerskap på vaskerom fra 2026, samt vann på vaskerom. Overganger til kobberrør på bad og kjøkken i 1. etasje, samt bad og kjøkken i leiligheten. Alle overganger har inspeksjonsluke.
Kobberrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller, kan utgjøre en risiko for vannskader dersom det skulle oppstå rørbrudd.

Tilstandsrapport



Rør i rør fordelerskap på vaskerom.



Vanntilførsel i kobber til bad toalett etc.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken i hovedbolig samt i leiligheten. Avløpsrørene er blitt byttet i forbindelse med oppgradering av vaskerom. Det er ikke kjent om hovedstammen av avløpsrør ble byttet ved oppgradering av kjøkken i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte innvendige avløpsledninger.
På grunn av manglende dokumentasjon på oppgraderinger utført av tidligere eiere, settes tilstandsgraden til TG2.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder, hvor skader eller lekkasjer kan oppstå.
Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad er satt etter tilfredsstillende forskrift ved byggeåret.



TG 2 Ventilasjon - Leilighet

Beskrivelse

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret, da det er kun spalte i vinduskarm som gir luftsirkulasjon på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Det er påvist redusert ventilasjon på soverom i leiligheten. Ventileringen av soverommet oppfyller ikke gjeldende krav for bruksbehov, da tilførsel av friskluft kun skjer ved å åpne vinduet. I henhold til TEK17 §13-2, skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det bør etableres minimum én veggventil på soverommet for å sikre mer tilførsel av friskluft.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.



Soverom leilighet

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra Panasonic plassert i stue.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer, før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på gulv av betong. VVB er på 200 liter

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank - Leilighet

Beskrivelse

Benkebereder på ca. 120 liter plassert i benkeskap på vaskerom, fast tilkoblet el-anlegget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken for å unngå risiko for at varmtvannsberederen kan forårsake skade på omkringliggende konstruksjoner grunnet tyngde. Mangelfull understøttelse kan derfor føre til plutselige lekkasjer.





Ingen støtte under varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hoved sikringsskapet og tilførsel strøm på 230V, er plassert på stort soverom i underetasjen. Oppgradert med automatsikringer. Målernummer: 02176292

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 Foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Utført av huseier, fagkyndig - 2025-26, Utvidet el-skap i hovedenhet med 4 kurser i sokkel etg. Sov1, sov2, Varmekabel, ventilator, lys og stikk på Bad, Kjellerstue (kilde: egenerklæring)

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Der forelegger samsvarserklæring på en del arbeid og eier har opplyst å utføre noe arbeid selv som fagkyndig (Kilde: egenerklæring).
- Samsvarserklæring for moteting av el-billader og kurs for denne av Grenland Elektro AS

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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





Oppgradert kursfortegnelse

Elektrisk anlegg - Leilighet

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap for leilighet med egen strømmåler, sikringsskapet er plassert i vindfang og er driftet på 230Vs anlegg. Oppgradert med automatsikringer.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 Foreligger ingen dokumentasjon på dette.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Mye av el- oppdateringer har samsvarserklæring, enkelte oppgradering er gjort av eier med el- faglig bakgrunn.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se boligmappa.no
   Utført av huseier, fagkyndig - 2021-22, Utvidet eksisterende fordelingsskap i leilighet med 5 kurser og intern måler (kilde: egenerklæring)

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Foreligger ingen informasjon vedrørende dette.

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

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

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

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

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra byggeåret. Ved etablering av nytt soverom i underetasjen er terrenget senket. Ny drenering og fuktsikring er lagt ned på deler av grunnmuren mot nord i 2026. Eier opplyser at det er brukt eksisterende dreneringsmasser, fin sand.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det å etablere fall på minimum 1:50 i terrenget, over en bredde på 3 meter fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på sålefundament av betong, som mye var brukt på oppføringstidspunktet.
Gulv støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble observert noe riss i utvendig puss. Da veggene er innforet innvendig, er det vanskelig å si om rissene kun ligger i utvendig puss.

Rissene anses å være ufarlige, men bør følges med på for eventuelle forandringer og tettes for å unngå inntrenging av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres for å tette rissene og hindre inntrenging av fuktighet i konstruksjonen.
Rissene bør følges opp over tid for å avdekke eventuelle endringer, da videre utvikling kan medføre økt risiko for fuktskader og forringelse av grunnmuren.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen ble ikke vurdert som truende i forhold til overflatevann, relativt flatt terreng på øst og vest side, med svakt fall fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett er fra boligens byggeår. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger ut til den offentlige tilknytning, er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Utvendig og nedgravde rør som er over 25 år blir gitt angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, gjerne ved bruk av fagperson og eventuelt kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, da ledningene har begrenset gjenværende brukstid.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav, og rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonnivåer.



Fare for radon i grunn er moderat til lav i dette område

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Stor dobbel garasje på 34 m², oppført på støpt plate på mark med lav støpt ringmur. Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med asfaltpapp som vindsperre og stående tømmermannspanel. Taket består av byggetidens prefabrikkerte takstoler, undertak av rupanel, tettesjikt av asfaltpapp, samt sløyfer og lekter av tre. Taktekking av betongstein.

Garasjen har eget sikringsskap for strøm fordeling, og det er installert billader. Det er to store vippeporter, hvorav én er utstyrt med elektrisk portåpner. Eier informerer om at: "Port åpner i garasje fungerer ikke".
I tillegg finnes en egen inngangsdør på veggen som vender mot boligen.

Det er behov for vedlikehold og enkelte utskiftninger. Det ble registrert råte i vindskier, sprekkdannelser i panel, samt manglende nedløp fra takrenneutkast.
Ingen dokumentasjon foreligger på sikringsskapet i garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	97			97	101
Underetasje	40			40	
Leilighet/ Underetasje	47			47	10
SUM	**184**				**111**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, toalettrom, stue, kjøkken, spisestue		
Underetasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Leilighet/ Underetasje	Vindfang, gang, bad, soverom, stue, kjøkken		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader. Arealet består av ca. 6m2 av heller foran overbygget inngangsparti. Resterende TBA astrale er terrasser på tre sider av boligen i impregnert tre. Overbygget frittstående vindskjerm/grillstue på va 10m2.
Uteplass foran leilighet på ca. 10m2 med heller på grunn.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Veger i underetasje er flyttet i forbindelse med nytt bad/vaskerom samt bodrom er blitt soverom, forholdene er blitt søkt til kommunen i følge eier.

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse 13.02.1979. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).
Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert vaskerom kjeller til bad/vaskerom i 2026

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	52	72		0	908 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hegglia 26

Hjemmelshaver
Wulff-Presthaug Carl Fredrik, Wulff-Presthaug Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hegglia 26, 3930 PORSGRUNN har en sentralt beliggende eiendom, med korte avstander til kjøpesenter, legekontor, offentlig kommunikasjon, barnehage, skole og flotte tur- og rekreasjonsområder. Offentlig transport i kort avstand fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 908 kvm. Pent opparbeidet og solrik tomt med plen, blomsterbed/prydbusker og frukttrær. Gruset gårdsplass og hellelagt adkomst.
Parkering: Dobbelgarasje og parkering på egen gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Tujahekk mot nabo skal holdes i orden av huseier til Hegglia 26. (kilde: Egenerklæring)

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93056660			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BO1794

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carl Fredrik Wulff-Presthaug	9578-5999-4-1140964	2026-05-12 18:40:53
Silje Wulff-Presthaug	9578-5997-4-968102	2026-05-12 19:20:01

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
12. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0119/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegglia 26, 3930 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Carl Fredrik Presthaug, Silje Wulff-Presthaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

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: 93056660
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligbyggelagenes Boservice AS: Lagt våtromsbelegg på vaskerom i sokkel etg. - April 2026 Telerør AS, Skien: Lagt opp nytt rørsystem på vaskerom. installert og tilkoblet vann og avløp til vaskemaskin, badreromsinnredning og toalett - April/Mai 2026 Huseier: Satt opp rammeverk, lagt opp el.stikk, lyspunkter, vifte og varmekabel, flytestøp. Flyttet stikk til vaskm./tørktr. og varmtvannstank. Satt opp baderomsplater, gipstak og taklister, og baderomsinnredning Jan-mai 20026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligbyggelagenes Boservice AS Sparklet fine overganger til sluk og lagt våtromsbelegg. April 2026 Telerør AS, Skien lagt slukforlenger etter påstøp av gulv. April 2026 Huseier: Lagt baderomsplater fra Fibo. Mai 2026

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

Nei

Eventuell kommentar: Venter på dokumentasjon fra faglærte.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Vær-beskytter på pipe. Eier har utvidet terrasse mot vest, helt til hekk.

---

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: Utført av huseier, fagkyndig. 2021-22, Utvidet eksisterende fordelingsskap i leilighet med 5 kurser og internmåler: 2025-26, utvidet elskap i hovedenhet med 4 kurser i sokkel etg. Sov1, sov2, Varmekabel, ventilator, lys og stikk på Bad, Kjellerstue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av huseier. Eltilsyn har ikke vært i Hegglia26 i mitt eie.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Opplysning fra forrige eier er at dette er utført av installatør. Dette var installert før jeg flyttet inn.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Andersen AS Rørleggerarbeid i utleieleilighet, bad og kjøkken, og kjøkken i 1. etg. Telerør AS Ny Utekran 1.etg. utenfor kjøkken.

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Eier har tilbakestilt leilighet etter at tidligere eiere tok denne tilbake til hoveddelen av huset. Fjernet ett vindu mot øst i klesskap. Byttet ut 2-fløyet balkongdør 210x200m i stue til enkel dør og vindu. Byttet ut vindu i kjellerstue med balkongdør, byttet vindu i soverom i sokkel etg. og satt inn nytt vindu i sokkel etg. Endring er godkjent av kommunen, endring og brukstillatelse og fasadeendring.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Grave ut jord og sandmasser, støpe støttemur(mars 2026) på nordsiden av hus ifm. nytt soverom. Fikk hjelp av murer og snekker til støttemur. Satt inn nye vinduer(2025) og balkongdør(2023 tror jeg) i hoveddel sokkel etg. Murer har pusset disse. (Faglærte er venner.)

---

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?

Ja

Beskriv: Mindre vannlekkasje i 2022 ifm. rørleggerarbeid. ble dekket av forsikring til rørlegger. Vannlekasjen var på kjøkkenet, og via gulv og videre ned i tak over kjøkken i leilighet i sokkel etg. Ble byttet isolasjon og tak i leilighet, gulv og kjøkkenskap til vask i 1.etg.

---

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.

Ja

Beskriv: Har hatt små sorte "sukkermaur" et par ganger vår 2023 og vår 2026. Ble borte med maurlokkeboks.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Godkjent fra byggeår tror jeg.

---

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

Eventuell kommentar: Rolig område, hyggelige naboer. Tuja hekk mot nabo er eiers ansvar.

---

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?

Ja

Beskriv: Tujahekk mot nabo skal holdes i orden av huseier til Hegglia 26.

---

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: 24-0119/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Silje Wulff-Presthaug	**2026-05-12**	**Carl Fredrik Wulff-Presthaug**	**2026-05-12**

Identifikasjon

Silje Wulff-Presthaug

Identifikasjon

Carl Fredrik Wulff-Presthaug

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Hegglia 26, 3930 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296377**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164015742**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **217,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 954 kWh**



Hegglia 26, 3930 PORSGRUNN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hegglia 26, 3930 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

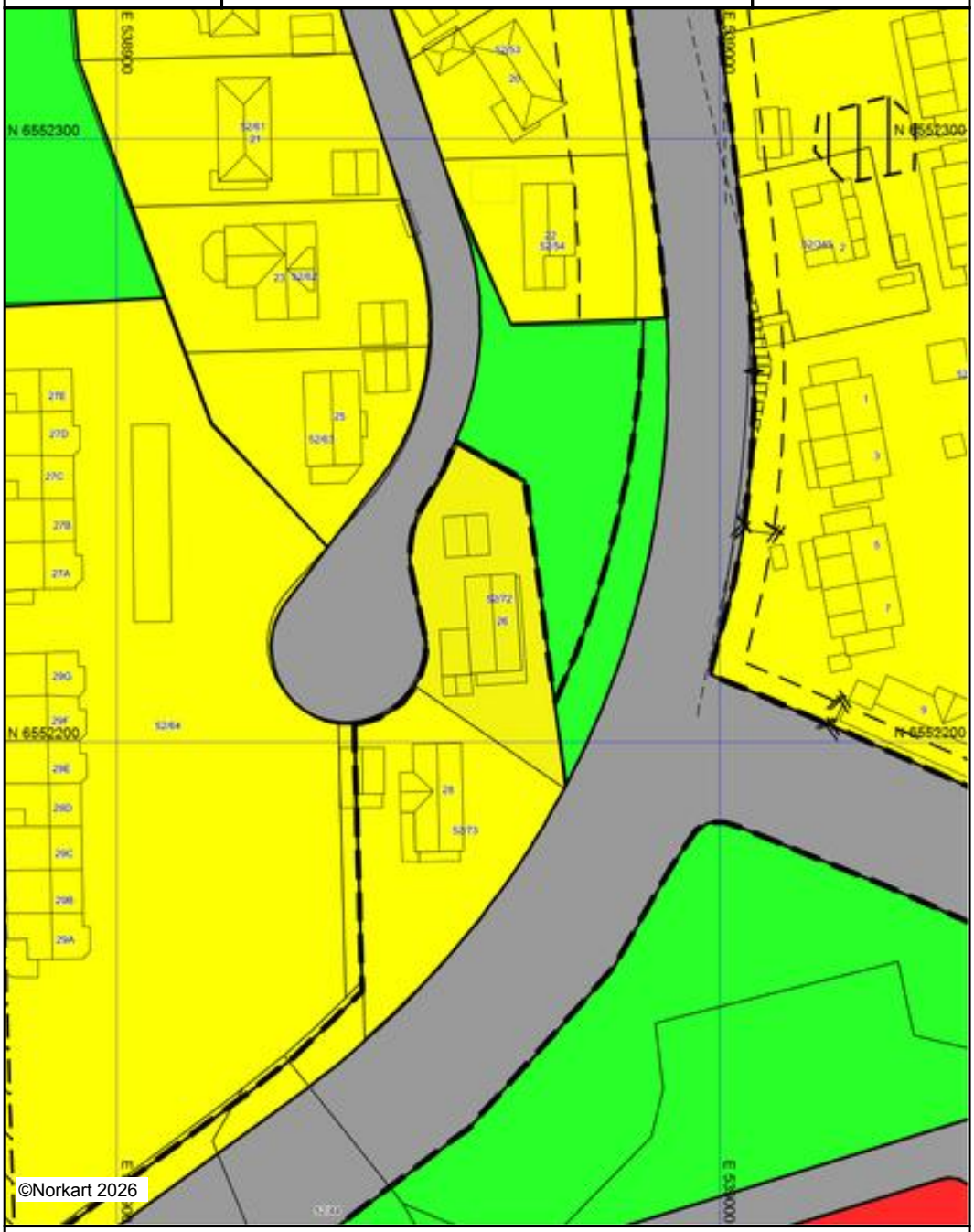
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 52/72
Adresse: Hegglia 26
Utskriftsdato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlige trafikkområder
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

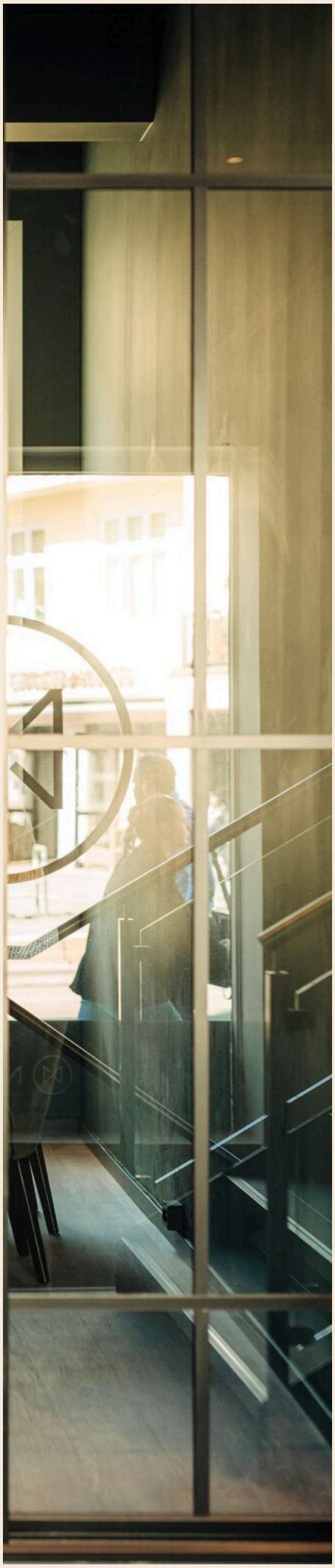
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

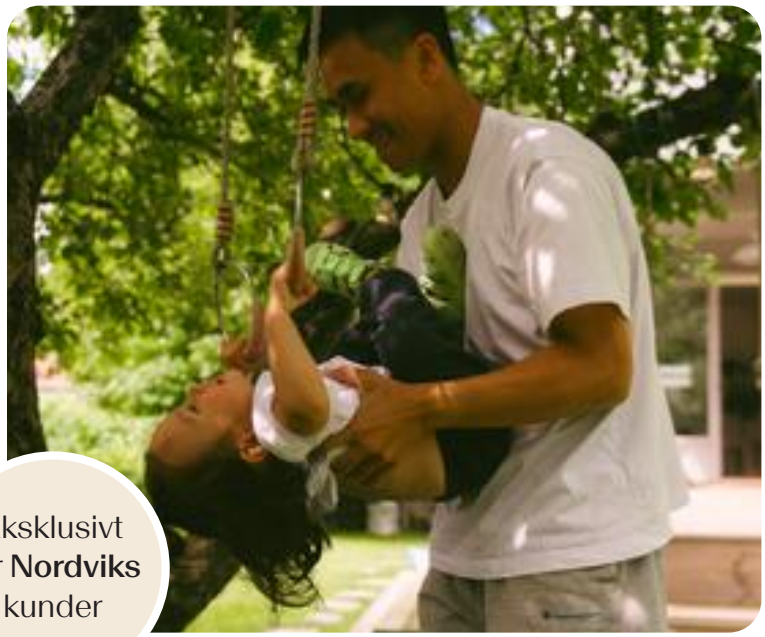


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0119/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hegglia 26 3930 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 52, bnr 72 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
k.thingstad@nordvikbolig.no
970 01 500



Sofie Husby

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019

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