NORDVIK

Lahelle brygge 37

4 soverom | 173 kvm | Enebolig



Velkommen til

Lahelle brygge 37

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
8 Bilder
49 Om boligen
58 Nabolagsprofil
59 Egenerklæringsskjema
66 Tilstandsrapport
93 Andre vedlegg
107 Kontaktinfo
110 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113 Forbrukerinformasjon om budgivning
114 Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026

Nøkkelinformasjon



Meget innbydende enebolig m/nydelig utsikt mot elven - 4 sov
- Bad fra 24 - Garasje-Solrike uteplasser på over 100 Kvm!

Prisantydning	**8 290 000,-**
Omkostninger	**208 340,-**
Totalpris	**8 498 340,-**
BRA-i	**173 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Lahelle brygge 37!

Velkommen til en meget innbydende og innholdsrik familiebolig på Vessia/Lahelle. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde med gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg. Kort vei til Porsgrunn sentrum med alle etterspurte fasiliteter.

Kort fortalt:

- To lyse og gode stuer
- Flott klebesteinsovn
- Delikat kjøkken fra Ballingsløv med integrerte hvitevarer
- Tre flislagte baderom med varmekabler i gulv
- Fire gode soverom
- Meget innbydende uteplasser på over 100 kvm, med flott utsikt mot elven
- Koselig hagestue med gulvvarme
- Gode parkeringsmuligheter i garasje, samt gårdsplass
- Lader til elbil i garasje
- Tilgang til felles brygge
- Jacuzzi med utsikt mot elven

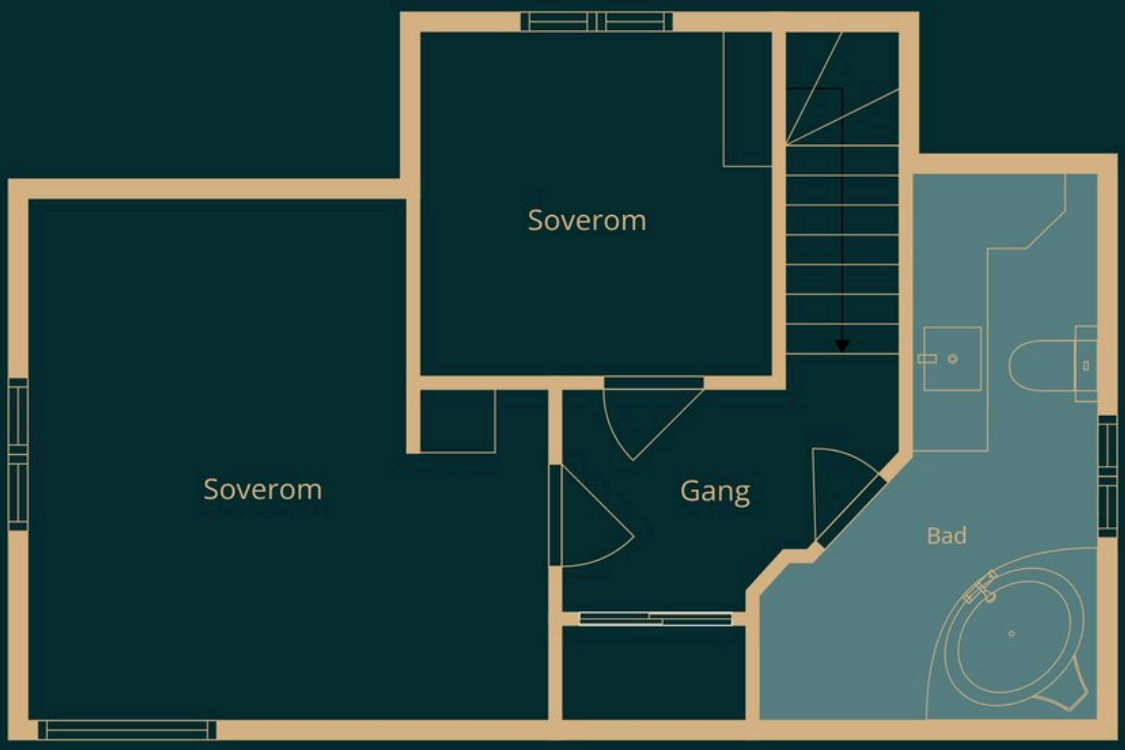
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 96 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm



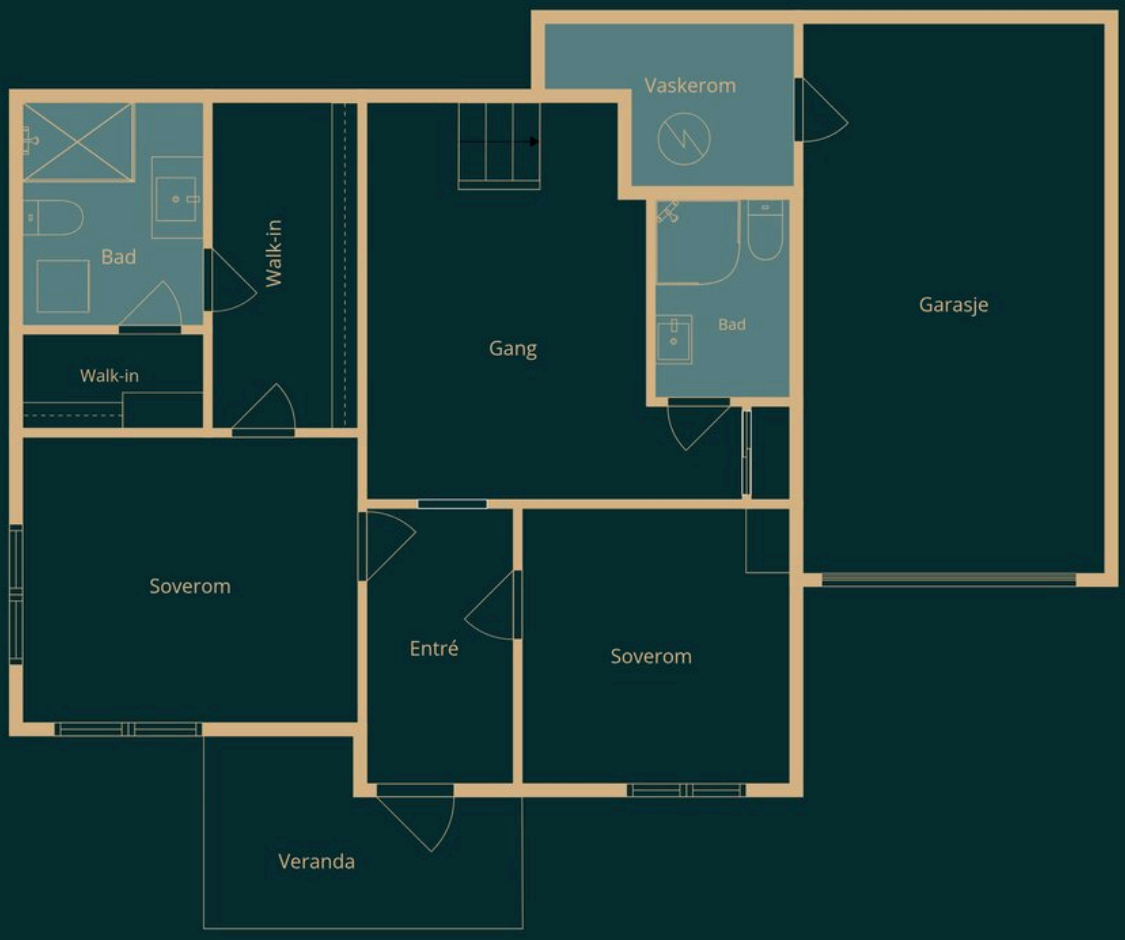
2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 78 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK



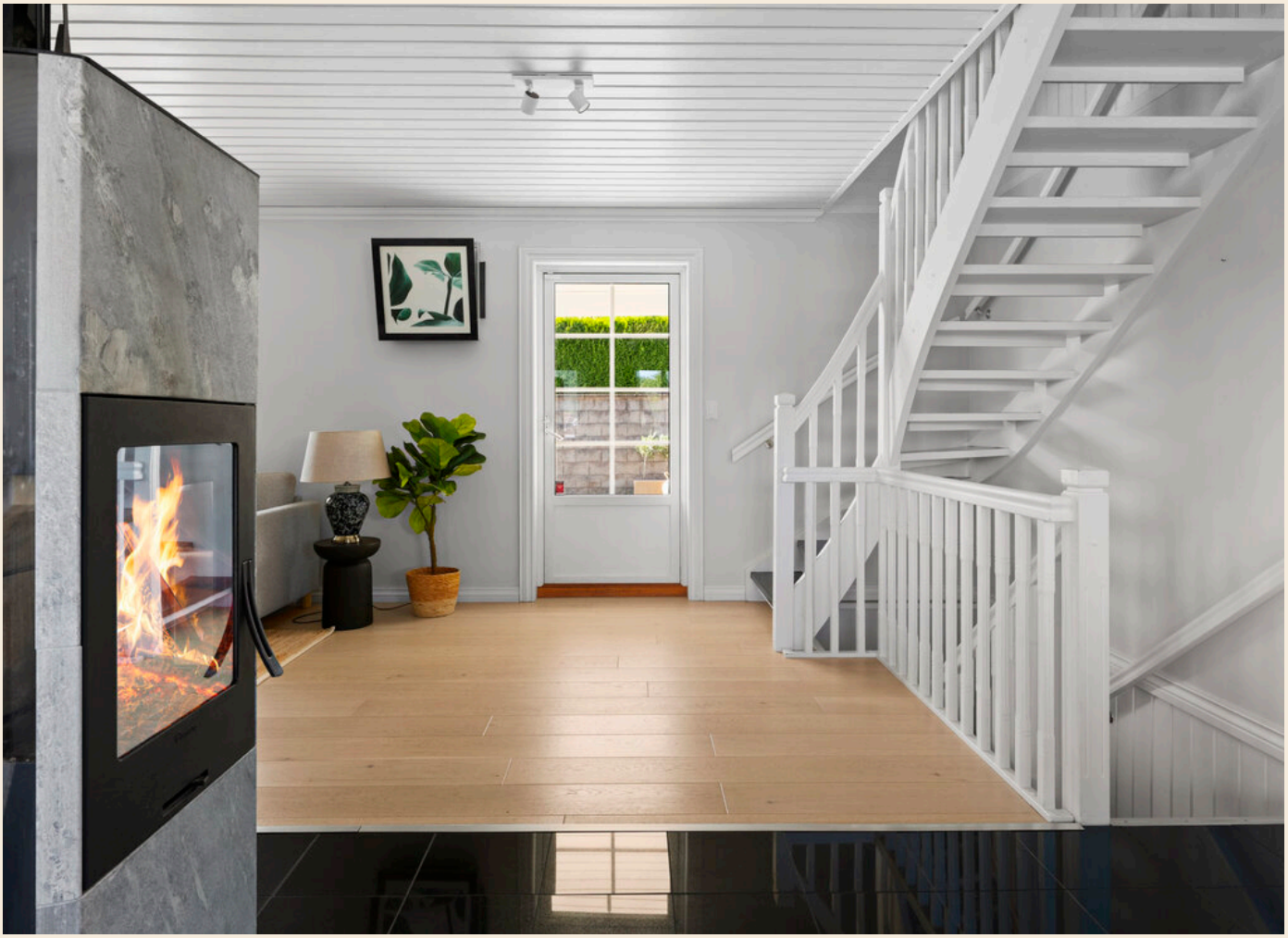

CAVA TERRASSE












LG


































MIGRATION

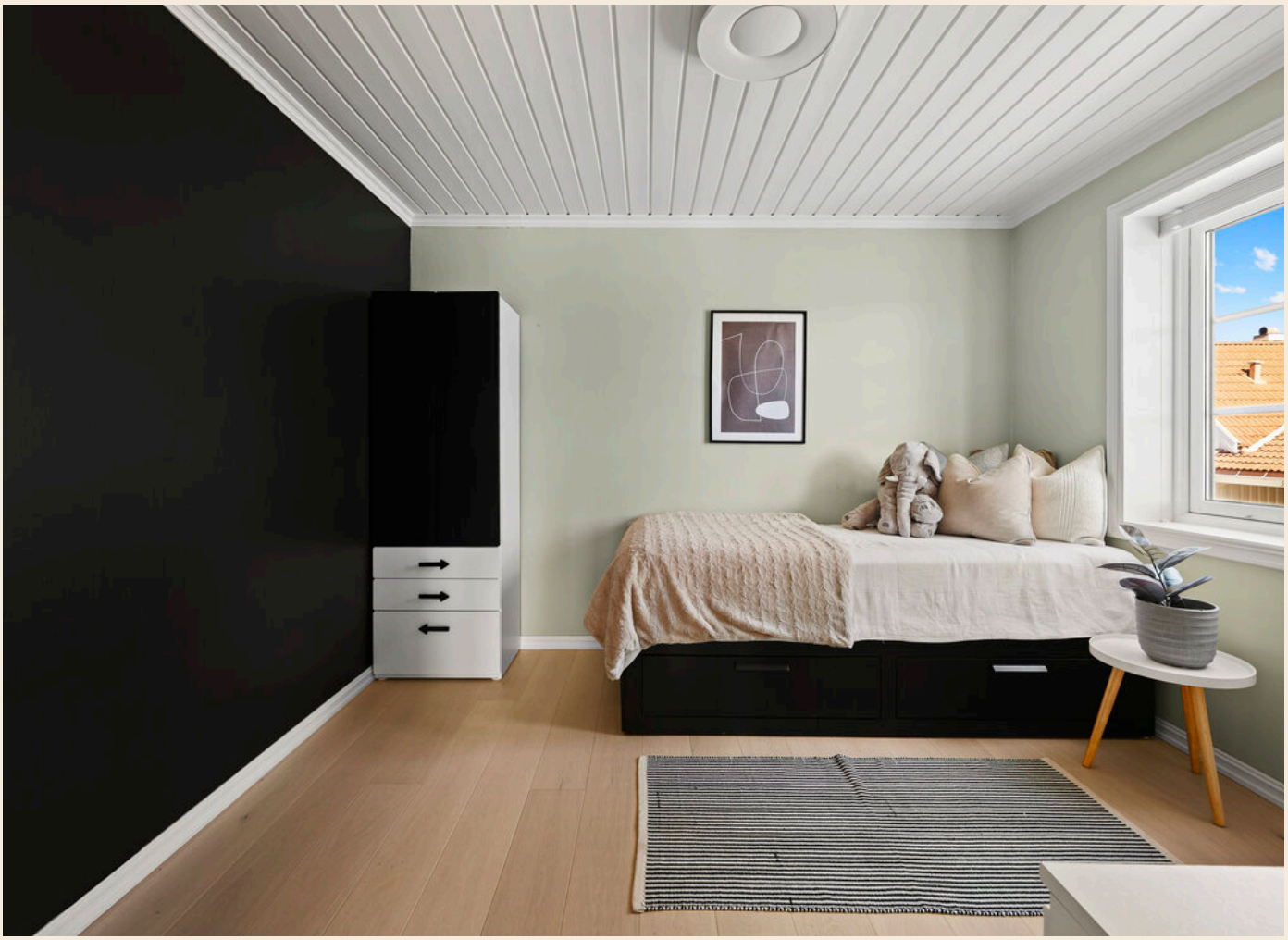









beko
10






















CAVA TERRASSE


CAVA TERRASSE











































































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
24-0248/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lahelle brygge 37, 3919 PORSGRUNN
Gnr 121, bnr 1878 (ideell andel 1/1) / Gnr 121, bnr 1029 (ideell andel 1/20) i Porsgrunn kommune

Selgere
Fredrik Gjestvang
Lillian Roe Bøe

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 498 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 518 040,- (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
1996

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 106 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, hall, bod, walk-in closet, to bad og to soverom.
BRA-e: 20 kvm. Garasje.
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Stue, TV-stue, kjøkken og tørkerom.
BRA-e: 13 kvm. Sommerstue.
BRA-e: 13 kvm. Bod.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 106 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Trappegang, bad og to soverom.
Total BRA: 32 kvm.

Solforhold
Sol fra tidlig morgen til ca kl 20:00 på sommerstid

Innhold
BRA: 219 kvm
BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 46 kvm
TBA: 106 kvm

1. etg
BRA-i: 83 kvm: Stue, TV-stue, kjøkken og tørkerom.

2. etg:
BRA-i: 32 kvm: Trappegang, bad og to soverom.

Underetg:
BRA-i: 58 kvm: Entré, hall, bod, walk-in closet, to bad og to soverom.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 08.09.2026 av Jan Tore Eriksrød i Telemark takst og byggvurdering AS

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

Standard
1. etasje:
Stue:
Lys og meget romslig stue med god plass til flere sittegrupper. Fra stuen er det utgang til solrik terrasse. Det er montert klebesteinsovn i stue som sørger for god oppvarming. Romslig spisestue i tilknytning til kjøkken. Kjøkken og spisestue er i åpen løsning som skaper en sosial og hyggelig sone. Fra spisestuen er det utgang til balkong. Stue 2 er lys og romslig med plass til sofagrupper. Gode vindusflater, samt takvinduer som sørger for godt lysinnslipp. Utgang til veranda via dobbel terrassedør.

Kjøkken:
Delikat kjøkken fra Ballingsløv med hvite, profilerte fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet er godt tilpasset rommets utforming og har godt med skap- og benkeplass. Praktisk kjøkkenøy fra Systemkjøkken med barløsning. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Fra kjøkkenet er det fin utsikt mot elven, samt utgang til balkong.

Tørkerom:
Praktisk tørkerom med flislagt gulv med varmekabler. Gode oppbevaringsmuligheter i skuffeinnredning, samt i hyller. Fra tørkerommet er det utgang til uteplass.

2. etasje:
Bad:
Lyst, helfliset baderom med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant over skap- og skuffeinnredning, speil med belysning, vegghengt toalett og badekar.

Soverom:
Det er to lyse soverom i 2. etasje. Soverom 1 er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Fra soverommet er det flott utsikt mot elven. Soverom 2 er også av fin størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Kjeller:
Entré:
Fra hyggelig gårdsrom, trer du inn i en lys entré med flislagt gulv. I entréen er det god plass til sko og yttertøy. Fra entréen har du tilgang til to soverom og gang.

Bad:
Det er to bad i denne etasjen. Bad 1 er tilknyttet hovedsoverommet. Meget innbydende bad som er pusset opp i 2024. Badet har marmorfliser på gulv og vegger. Baderommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, vegghengt skap, toalett, dusjnisje med innfellbare glassvegger og varmekabler i gulv. Opplegg til vaskemaskin.
Bad 2 er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant over innredning, dusjkabinett og toalett.

Soverom:
Underetasjen har to gode soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Fra hovedsoverommet er det inngang til walk-in closet med videre tilgang til bad. Soverom 2 er lyst og av og størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Utestue/sommerstue:
Frittstående sommerstue har etablert med fliser på grunn/betong. Her kan det nytes flotte kvelder, både vår, sommer og høst.

Parkering
Meget gode parkeringsmuligheter i garasjer, samt i romslig gårdsrom.
Det er montert lader til elbil i garasje.

Modernisering og påkostninger
- Malt hus utvendig 2 strøk (via firma)
- Ny kjøkkenøy, benkeplater og vask/kran
- Montert garderobe ved gammel inngang
- Montert badstue

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid BAD 2024-2025. Laget nytt bad 1 etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger dokuementasjon i Boligmappa.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger dokumentasjon i Boligmappa.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er malt 2 strøk august 2025. Byttet også noen vindskibord samt kledningsbord.

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: KL ELEKTRO Montert nye LED spotter i stue/kjøkken samt 3-4 nye stikk rundt i huset.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FOSS Elektro 2022.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei. Eventuell kommentar: PR nå betaler vi 1000 kr pr mnd til sameiet.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Hadde litt problemer med varmepumpe vinter 2025/2026 men har i ettertid fungert veldig bra. Service kan være tiltrengt snart. Et vindu i "vinterhage" har punktert på en side. Det har vært slik i mange år. Vi monterte en spileplate over vinduet.

Bygningssakkyndig
Telemark Takst og Byggvurdering AS v/ Jan Tore Eriksrød

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Taktekking består av profilerte betongtakstein fra byggeåret 1996. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot/takstein. Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår i hovedsak hele og uten synlige skader. Det er registrert ett skorsteinsløp over tak som tilhører denne boenheten. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn og godt vedlikeholdt. Avslutninger rundt vinduer, dører, hjørner, takutstikk og øvrige overganger fremstår i hovedsak uten synlige skader. Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Vinduer i boligen er i hovedsak trevinduer med isolerglass, fra byggeåret 1996. Vinduer og takvinduer er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det er registrert støttemur/forstøtningsmur langs deler av uteareal. Denne fremstår visuelt stabil uten tydelige tegn til større forskyvninger eller setninger. Boligen har også etablert terrasser mot øst og nord. Terrasser er opphengt i vegg og bærende på pilarer i front. Rekkverk i malt trevirke.

Antall TG0 er 0 stk
Antall TG1 er 31 stk
Antall TG2 er 6 stk - Vinduer, utvendige trapper, fuktsikring/drenering, dokumentasjon bad 2. etasje, gulv bad 2. etasje, vanntett sjikt/membran/sluk bad 2. etasje
Antall TG3 er 1 stk - Bad underetasje
Antall TGIU er 0 stk

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

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vannslanger ute
- Hyller alu i garasje og rød bod
- Lampe over spisebord
- Hvitevarer (kjøleskap og liten fryser) og tørketrommel bod 2. etasje
- Vaskemaskin bad 1 etasje
- Sort vannpumpe retro som står løst ute
- TV + veggheng i alle rom

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peisovn i stue. Varmepumpe i TV-stue. Varmekabler i entré, tre bad og på kjøkken.

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. 25 000 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 26 772,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt,

renovasjon, feiing, vann og avløp.

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 15 500,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 299,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett kr 2 000,- pr kvartal.
- Felleskostnader til sameiet kr 1.000,- pr mnd - Det gjelder smømåking, klipping av gress på fellesområde samt vedlikehold av felles brygge

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 194 018,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 776 070,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige med en årlig premie på kr 15.500,-
Polisenr: 94844726

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har kabel-TV via sameiet til en kostnad på ca. 2 000,- pr. kvartal

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 513 kvm (Eiertomt)
Meget pent opparbeidet eiertomt med steinsatt adkomst og gårdsplass. Uteområdet er meget pent opparbeidet med støttemurer, belegningsstein og stor solrik terrasse over to nivåer. God plass til flere sittegrupper. Særdeles flott utsikt mot Porsgrunnselva. På terrassen er det egen hagestue med skyvedører og varme i gulv. God plass til ønsket møblement. Fra terrassen er det nedgang via trapp til uteområde på fremsiden av boligen med Jacuzzi.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittstående bod, samt en utvendig sommerstue. Takvann og overflatevann er ført til nedgravd overvanns-/drenssystem.

Eiendommen er en del av realsameie med tilgang til blant annet felles brygge.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum kjører du over brua på Linaaesgate fram til du kan svinge inn til høyre i lyskrysset inn på Moldhaugevegen. Nå kjører du i overkant av 400 meter fram til du svinger inn til venstre på Vestheimvegen. Nå følger du vegen i ca. 400 meter og ta til høyre inn på Storvegen. Ta deretter til venstre inn på Lahelle brygge. Følg veien til enden og du får boligen foran deg.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en fantastisk beliggenhet på Lahelle på populære Vessia i Porsgrunn. Boligen ligger i et nyere og landlig bomiljø med fine uteplasser og fantastiske områder. Bebyggelsen i dette området er både variert i forhold til alder og arkitektur.

Ønsker du å ta en tur i nærmiljøet kan du velge å ta turen om Moldhaugen som er et meget sjarmerende boligområde. Her ligger det nye og gamle hus om hverandre. Av populære steder å gå på tur i, så har du bl.a. naturskjønne omgivelser som Frydentopp og Kverndammen. Det er kort skolevei til Vessia barne- og ungdomsskole. Porsbanen og anlegget rundt har fine aktivitetsmuligheter for liten og stor - dette ligger kun noen få minutter unna boligen. Dersom man ønsker å trene på senter så er det heller ikke lange vegen til Porselensfabrikken med dets butikker og til de flotte bryggeområdene på Vessia. Velger du å ta promenaden ved Byebakken og Vestregate er det kort vei til Porsgrunnbrua som fører rett inn til sentrum. Over brua har du kort spasertur til kjøpesenteret Down Town eller til byens mange spisesteder og forretninger. Det bygges ny gang- og sykkelbru over elva, som gjør at avstanden til sentrum og rådhuskvartalet blir på ca. 500 meter.

Bebyggelse
For det meste eneboliger og tomannsboliger

Offentlig kommunikasjon
Buss: Vemmern - 0,9 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 2,8 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - 42 min

Skoler og barnehager
Barnehage:
- Akrobaten idrettsbarnehage - 0,4 km
- Vestsiden barnehage - 1,3 km
- Vest-Tun barnehage - 1,5 km

Skole:
- Vestsiden skole (1-10 kl) - 1,2 km
- Porsgrunn videregående skole - 4,4 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.
Vessia

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 03.11.04. 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:
1. Balkong foran carport
2. Innrede bad loft
3. Innrede TV-stue h.etg.

Ifølge tidligere selger er punktene utbedret.

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 privat veg (sameiets eiendom/Gnr 121, bnr 1029) Her betales det kr 1.000 i mnd fra alle i sameiet (20 stk) for blant annet brøyting og vedlikehold av veg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Moldhaugen nord", datert 30.04.1987 og er regulert til småbåtanlegg og boliger.
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Lahelle brygge", datert 20.06.2002 og er regulert til felles garasjeanlegg, boliger og felles lekeareal.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Flomfare

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

4001/121/1878:
20.08.1997 - Dokumentnr: 11538 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om felles vedlikehold m.v.
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelsen sier;
Den til enhver tid eier av gnr. 121, bnr. 1878 har plikt og rett til å være medlem av velforeningen for Lahelle Brygge. Herunder gjelder også plikt til å betale innmeldingsgebyr og årlig medlemsavgift.
Den til enhver tid eier av gnr. 121, bnr. 1878 skal dekke sin rettmessige andel av vedlikeholdskostnader for fellesområdet for Lahelle Brygge, i henhold til bebyggelses-plan,fradelt gnr. 121, bnr. 1029 (1/20), som vist på vedlagte situasjonsplan og felles kommunaltekniske anlegg.
Kommunen skal ha uhindret adgang til adkomst for offentlige ledningsanlegg for spillvannspumpeledning for senere drift og vedlikehold. Elektrisitetsverket og Televerket har rett til å anlegge stolpefeste og jordkabel, uten å yte erstatning på private arealer, samt adgang til drift og vedlikehold.
Fra offentlig ledningsanlegg i vei 1 og frem til pumpestasjon er det privat ledningsanlegg for vann, overvann og spillvann, med felles ansvar (1/20) for drift og vedlikehold. Den til enhver tid eier av gnr. 121, bnr. 1878 er ansvarlig for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra bolig og frem til tilknytningspunkt for felles (1/20) privat vann- og avløpsanlegg.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 121/1029 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
Tinglyst dato: 29.03.1999 - Dokuemntnr: 4247 - Bestemmelse om garasje/parkering
Tinglyst dato: 13.07.2007 - Dokumentnr: 567446 - Jordskifte
Tinglyst dato: 20.10.2014 - Dokumentnr: 898884 - Erklæring/avtale

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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.

Lahelle Brygge sameie, består av 20 boenheter hvorav hver boenhet har 1/20 av fellesareal. Dette inkluderer bla. en stor brygge som besøkende med båt kan ligge. Dersom man ønsker fast båtplass må det søkes styret. Det er 2 stk faste båtplasser som kan leies av sameiet. Det er også en tilhenger som kan brukse av sameierne. Det er satt opp flere bord / med sitteplasser på bryggen for koselige sammenkomster og sosial hygge. Man er forpliktet til å være medlem i sameiet og betale felleskostnader. Felleskostnader går til vedlikehold av fellesareal, brøyting, strøing, klipp av plen, hekk mm

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

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 15. september 2026

Ansvarlig megler
Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler 2
Eline Serkland Straume, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97153783

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.

Lahelle brygge 37

Nabolaget Fredbo/Lahelle - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vestsiden skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	9 min 4.6 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	10 min 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kirketjernet	12 min

Offentlig transport

Vemmern Linje M2, M2N	11 min 0.9 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

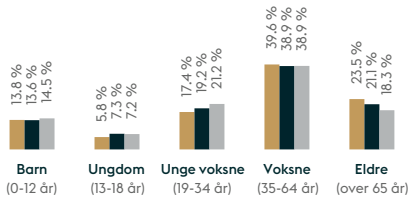
Barnehager

Akrobaten idrettsbarnehage (1-... 98 barn	5 min 0.4 km
Vestsiden barnehage (0-5 år) 75 barn	15 min 1.3 km
Vest-Tun barnehage (0-6 år) 32 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Tollnes	15 min
Kiwi Porselensfabrikken	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredbo/Lahelle	1 219	567
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Høyås ballplass	5 min
Pynten ballplass	10 min
Just Padel Porsgrunn	14 min
SATS Porselensfabrikken	17 min

«Flott sted å vokse opp, og etterhvert stifte egen familie :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lillian Roe Bøe	9578-5997-4-833235	2026-08-20 14:18:26
Fredrik Gjestvang	9578-5998-4-1020673	2026-08-19 10:00:46

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
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
24-0248/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lahelle brygge 37, 3919 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Fredrik Gjestvang, Lillian Roe Bøe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2025

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: 94844726
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid BAD 2024-2025. Laget nytt bad 1 etg

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger dokuemntasjon i Boligmappa

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger dokumentasjon i Boligmappa

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er malt 2 strøk august 2025. Byttet også noen vindskibord samt kledningsbord.

---

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: KL ELEKTRO Montert nye LED spotter i stue/kjøkken samt 3-4 nye stikk rundt i huset.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FOSS Elektro 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: PR nå betaler vi 1000 kr pr mnd til sameiet,

---

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?

Ja

Beskriv: Hadde litt problemer med varmepumpe vinter 2025/2026 men har i ettertid fungert veldig bra. Service kan være tiltrengt snart. Et vindu i "vinterhage" har punktert på en side. Det har vært slik i mange år. Vi monterte en spileplate over vinduet.

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: 24-0248/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fredrik Gjestvang	**2026-08-19**	**Lillian Roe Bøe**	**2026-08-20**

Identifikasjon

Fredrik Gjestvang

Identifikasjon

Lillian Roe Bøe

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lahelle brygge 37 , 3919 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 121, bnr. 1878

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3268 **Eiendomsverdi ref nr:** LQ1558

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Beskrevne bolig er oppført 1996 med areal over tre-plan. Nåværende eiere kjøpte boligen i 2025. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert plate på grunn med murt grunnmur i lettklinker blokker. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelfalspanel).
Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med betong takstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner fra byggeår. Etasjeskille er i betong og trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmer i trevirke. Pipe oppført i murt lett klinker elementer tilkoblet peisovn i stue.
Innvnedige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater.
Boligen inneholder entre/hall med trapp, 2 soverom, garderoberom, 2 bad, badstue, garasje og bod i underetasje. Kjøkken, stue, bibliotek og gang i 1.etasje. 2 soverom, bad og gang i 2.etasje.
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av profilerte betongtakstein fra byggeåret 1996. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot/takstein.

Taksteinene fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning. Det er registrert noe begroing/misfarging på deler av takflaten. Ved kontroll under takstein ved takfot er det registrert undertak av takpapp/duk på fast underlag. Synlig del av undertaket fremstår uten tydelige skader på kontrollert område.

Det er ikke registrert synlige knekte eller vesentlig forskjøvede takstein på tilgjengelige områder. Taktekkingens alder tilsier likevel at jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, særlig rundt gjennomføringer, takvinduer, beslag og overganger.
Takrenner og nedløp er utført i metall/lakkerte stålprodukter. Synlige deler fremstår i god stand, uten tydelige deformasjoner, skader, lekkasjespor eller vesentlig korrosjon ved befaringstidspunktet.

Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår i hovedsak hele og uten synlige skader.

Det er registrert ett skorsteinsløp over tak som tilhører denne boenheten. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Synlige deler fremstår uten tydelige skader, deformasjoner eller vesentlig korrosjon.
Takkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med prefabrikkerte A-takstoler/sperrekonstruksjoner, sammenføyd med spikerplater. Konstruksjonen er opprinnelig fra byggeåret 1996. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Synlige deler av undertaket fremstår uten tydelige tegn til lekkasje, fuktskader eller annen svikt på tilgjengelige områder.

Synlige deler av takkonstruksjonen fremstår rette og stabile, uten tydelige tegn til deformasjoner, større nedbøyninger, råte eller konstruktive skader. Det ble heller ikke registrert unormal misfarging eller andre forhold som indikerer pågående fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.

Skjulte forhold i isolasjon, dampsperre, undertak og øvrige lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1996, med utvendig liggende trekledning. Fasaden er utført med malt/beiset trepanel. Hulrom isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/malt.

Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert synlige råteskader, vesentlige sprekkdannelser, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i veggkonstruksjonen på tilgjengelige områder.
Overflatebehandlingen fremstår gjennomgående tilfredsstillende, med normal vær- og alderspåvirkning.

Avslutninger rundt vinduer, dører, hjørner, takutstikk og øvrige overganger fremstår i hovedsak uten synlige skader. Det er ikke registrert forhold som tyder på unormal fuktbelastning i fasaden ved befaringstidspunktet.

Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.
Vinduer i boligen er i hovedsak trevinduer med isolerglass, fra byggeåret 1996. Vinduer og takvinduer er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Synlige vinduer fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert knuste glass, tydelige råteskader eller vesentlige deformasjoner på tilgjengelige karmer og rammer. Utvendige omramminger og vannbrett fremstår i hovedsak tilfredsstillende utført.

Vinduer er omkring 30 år gamle. Isolerglass, pakninger, beslag og mekaniske komponenter har begrenset levetid, og det må forventes gradvis økende vedlikeholdsbehov og risiko for punktering av isolerglass med økende alder.
Boligen har hovedinngangsdør skiftet 2019, en-fløya sekundærdør og to-fløya terrassedør med glassfelt. Dørene er plassert under overbygget tak og er dermed godt skjermet mot direkte nedbør og værbelastning.

Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag i god stand. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, deformasjoner, skader på glass eller andre forhold som indikerer

Beskrivelse av eiendommen

funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder.

Overbygget plassering har redusert værbelastningen og bidratt til å bevare overflater, tetninger og øvrige komponenter.
Det er etablert terrasse-/plattingareal på terreng ved boligens uteoppholdsareal. Konstruksjonen er utført med terrassebord av tre i impregnert trevirke.
Synlige deler fremstår i hovedsak jevne og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, større deformasjoner, løse bord eller andre forhold som indikerer vesentlig svekkelse av konstruksjonen på tilgjengelige områder.

Underliggende fundamentering og deler av konstruksjonen mot terreng er skjult og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Det er registrert støttemur/forstøtningsmur langs deler av utearealet. Denne fremstår visuelt stabil uten tydelige tegn til større forskyvninger eller setninger.

Boligen har også etablert terrasser mot øst og nord. Terrasser er opphengt i vegg og bærende på pilarer i front. Rekkverk i malt trevirke.
Mindre merknad på avskaling tetningsplater i himling. Se bilde.
Det er etablert utvendig trapp mellom terrasse-/uteoppholdsarealet og hagen. Trappen er utført i betong tekket med skifer. Merknad på stedvis bom og frostskader i fliser.

Ved visuell kontroll fremstår stabile. Det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner, men merknad på løse fliser.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene hovedsakelig av parkett og fliser. Det er opplyst at det er elektriske varmekabler i entre/bad. Overflater fremstår i hovedsak jevnt lagt og med normal bruksslitasje.

Gulvoverflatene hovedsakelig fremstår jevnt lagt og med normal bruksslitasje. Parkett og fliser fremstår med normal brukstilstand uten synlige større skader.

Overflatene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige områder. Underliggende gulvkonstruksjon, limsjikt og øvrige skjulte forhold er ikke kontrollert. Varmekabelanlegget inngår i den elektriske installasjonen og er ikke funksjonskontrollert som del av denne vurderingen.
Innvendige vegg- og himlingsoverflater består hovedsakelig av malte flater, tapetserte flater og malt panel i himlinger. I 2. etasje er det skråhimlinger som følger takkonstruksjonen på deler av rommene.

Overflatene fremstår generelt med lite bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert større sprekker, omfattende skader, tydelige fuktmerker eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt på tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak vegg- og himlingsplater er ikke kontrollert.
Etasjeskillet mot grunn er utført som isolert betongkonstruksjon.
Etasjeskillet mellom underetasje, 1.etasje og 2.etasje utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvenes planhet på tilgjengelige områder. I stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 8 mm. I 2. etasje ble det også registrert et høydeavvik på ca. 8 mm på kontrollert område.

Målingene er utført på enkelte tilgjengelige punkter og er ikke en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater. Møbler, innredning og gulvbelegg begrenser kontrollmuligheten enkelte steder.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setninger, unormal nedbøyning eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt i etasjeskillene ved befaringstidspunktet. Registrerte høydeavvik vurderes som moderate og kan forekomme som følge av normale toleranser, materialbevegelser og konstruksjonens alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller dokumentasjon som viser eventuell radonsikring i konstruksjonen.

Eiendommen ligger på område med leirholdige løsmasser. Forekomst av radon kan variere lokalt og kan ikke vurderes sikkert ut fra grunnforhold alene. Uten gjennomførte målinger foreligger det derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen.
Boligen har elementpipe med tilknyttet vedovn plassert i stue. Ildstedet er montert på ubrennbart underlag av flis. Pipe tekket med fliser.
Synlige deler av elementpipe, vedovn, røykrør og tilslutning mot pipe fremstår i normal brukstilstand uten tydelige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det ble ikke registrert synlige sotmerker eller sprekkdannelser på tilgjengelige deler.
Innvendig røykløp og skjulte deler av elementpipen er ikke kontrollert som del av denne visuelle vurderingen.
Rom under terreng består av hall med trapp, soverom våtrom og garderoberom. Det er etablert fliser og parkett på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg under trapp mot tilfyle masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmålinger.
Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er utført i malt trekonstruksjon med åpne trinn og rekkverk/spiler langs trappeløpet og repos.

Trappen fremstår visuelt stabil og i normal brukstilstand. Det ble ikke registrert tydelige skader, løse trinn eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet.
Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte fyllingsdører med tilhørende karmer, listverk og beslag.

Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder og fremstår generelt med normal til god brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Karmer, listverk, hengsler og dørvridere fremstår i hovedsak hele. Mindre merker og normal bruksslitasje må forventes ut fra alder og bruk.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktkrevende insekter eller andre skadedyr på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Badet i 2. etasje er fra 2008. Rommet har flislagte gulv og vegger,

Beskrivelse av eiendommen

delvis skråhimling med malt panel. Det er etablert innredning med servant, underskap, speil på vegg, veggmontert toalett og badekar.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden 2008. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Badets alder tilsier at flere av de opprinnelige våtromskomponentene har oppnådd en betydelig del av forventet brukstid, og fremtidig vedlikehold og rehabilitering må påregnes over tid.
Badet er fra 2008. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for våtrommets utførelse, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og utførelsen av vanntette sjikt ikke kan verifiseres. Dette betyr ikke at det er påvist feil ved badet, men det medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende brukstid.
Veggene på badet er flislagte, med ulike flisformater og dekorfelt. Himlingen er utført med malt panel, og deler av rommet har skråhimling som følger takkonstruksjonen.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Flisfuger og overganger fremstår i hovedsak intakte på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekkdannelser eller løse fliser ved visuell kontroll.

Skjulte konstruksjoner bak fliser og himlingsplater kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk i PVC.

Det er målt flatt gulv fra terskel til sluket i gulvet. Fall til sluk vurderes som ett avik etter gjeldene krav til fall mot sluk.
Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.
Badet har plastsluk i flislagt gulv. Ved kontroll med slukrist demontert er det registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring. Det er utført påstøp over membransjiktet, med flislagt overflate over denne konstruksjonen.

Det er målt ca. 40 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.
Det er etablert innredning med servant, underskap, speil på vegg, veggmontert toalett og badekar.
Badet har mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Viften er plassert høyt i rommet og er beregnet for borttransport av fuktig luft.
Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.
Bad har våtsone mot yttervegg og hulltagning er ikke mulig.
Fuktmåling er utført med bruk av fuktindikator i våtsoner.
Det ble ikke observert synlig misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som indikerer fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.
Målingen er stikkprøvebasert og gjelder det undersøkte punktet.
Øvrige skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad i underetasje er fra byggeåret 1996. Rommet har flislagte gulv og vegger. Fliser i himling. Det er etablert innredning med servant gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Fliser med spor etter skruhull.
Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Badets alder tilsier at flere av de opprinnelige våtromskomponentene har oppnådd en betydelig del av forventet brukstid, og fremtidig vedlikehold og rehabilitering må påregnes. TG 3 settes derfor her.
Det ble utført kontrollmåling med piggelektrode i veggkonstruksjon mot våtsone. Målingen viste en verdi på ca. 6,6 vekt-%, som vurderes som et lavt og normalt fuktnivå i trebasert materiale. Det ble ikke registrert utslag som indikerer forhøyet fukt eller pågående fuktskade i kontrollpunktet.
Det ble heller ikke observert synlige tegn til misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som tilsier skjult fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.

Målingen er en stikkprøvekontroll og gjelder kun det undersøkte punktet. Skjulte deler av konstruksjonen for øvrig er ikke kontrollert.

Våtrom › Underetasje › Bad 2
Bad 2 i underetasje er renovert 2024. Rommet har flislagte gulv og vegger. Det er montert gulvstående toalett, innredning med

Beskrivelse av eiendommen

heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje i fliser med glassdører.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra 2024. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Badet er fra 2024. Det er innhnetet dokumentasjon i boligmappe, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.
Veggene på badet er flislagte, med mammor dekor. Himlingen er utført med malt panel.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Flisfuger og overganger fremstår intakte på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekkdannelser eller løse fliser ved visuell kontroll.

Skjulte konstruksjoner bak fliser og himlingsplater kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk i PVC.

Det er målt ca. 18 mm fall til sluk i nedsenket dusjnisje med spylekant. Målingen er utført mot det tilgjengelige gulvsluket og viser fall i retning sluk.

Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.
Badet har plastsluk i flislagt gulv. Ved kontroll med slukrist demontert er det registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring. Det er utført påstøp over membransjiktet, med flislagt overflate over denne konstruksjonen.

Det er målt ca. 30 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.
Det er montert gulvstående toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje i fliser med glassdører.
Badet har mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Viften er plassert høyt i rommet og er beregnet for borttransport av fuktig luft. Dør har etablert luftespalte.
Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.
Bad er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Fuktmåling er utført med bruk av fuktindikator. Det ble ikke observert synlig misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som indikerer fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.
Målingen er stikkprøvebasert og gjelder det undersøkte punktet.
Øvrige skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte dør og skuffronter type Ballingsløv skiftet 2011. Ny kjøkkenøy etablert 2025 type Sysyemkjøkken. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate skiftet 2025 med kompositt benkebeslag. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av granitt fliser på gulvflater med varmekabel.
Tapet på veggflater og malt panel i himling.
Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningsanlegget er utført som kobber rør med plast hylse.
Hovedstoppekran for vanninntaket er også plassert i bad og fremstår tilgjengelig for betjening.

Synlige deler av rør, koblinger og ventiler ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, tydelige fuktmerker eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.
Store deler av vannledningene ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av anlegget.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Synlige ventiler fremstår tilgjengelige og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer mangelfull funksjon, men luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige komponenter og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte kanalføringer og eventuell innvendig oppbygning er ikke kontrollert.
VV tank på 200 liter etablert på bad.
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 1996.
Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater samt digital strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Ved befaring ble sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget kontrollert visuelt. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, uten synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre åpenbare skader på tilgjengelige komponenter.

Det er fremlagt samsvarserklæring og dokumentasjon/sluttkontroll for det opprinnelige elektriske anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert med måleinstrumenter eller ved demontering av komponenter. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige deler.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Synlig brannsikkerhetsutstyr er kontrollert visuelt ved befaringen.

Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig utstyr. Funksjon, batterikapasitet, alder og serviceintervall på røykvarslere og slokkeutstyr er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

Boligen har vedovn tilknyttet elementpipe. Det er opplyst at feier -/tilsynskontroll ble gjennomført i 2024/2025 uten anmerkninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av løsmasser med oppfylt steinmasser, basert på opplysninger om området og tidligere opplysninger om grunnforholdene. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og plen. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak svakt skrånende, med høyere terreng mot baksiden av eiendommen. Det er etablert støttemur mot deler av terrenget.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Leirholdige masser kan generelt være følsomme for endringer i fuktinnhold, dreneringsforhold og belastning. Det er derfor viktig at overvann, takvann og terrengfall håndteres slik at vann ikke belaster fundamenter og omkringliggende masser unødvendig.

Fundamentenes utførelse, dybde og grunnforholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på tomten.
Boligen har 2 vegger med tilfylte masser. Utvendig fuktsikring består av knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i underetasje kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
Obs på synlig saltutslag i garasje.
Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig.
Grunnmur fyller sin funksjon.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Tomten er opparbeidet med adkomst- og beleggningsstein i gårdsplass.

Mindre opparbeidet grøntarealer med plen. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tydet på erosjon, terrengbevegelser eller andre forhold som kan påvirke bygningen negativt. Vegetasjon og uteområder fremstår normalt vedlikeholdt og i samsvar med eiendommens karakter som bolig.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er hovedsakelig ført under terreng frem til bygningen og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Ledningsmateriale, alder og utførelse på de utvendige ledningene er ikke kjent ved befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av installasjonene.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga mistanke om lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på de tilgjengelige delene av anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom på plantegninger stemmer ikke med dagens bruk. Entre i 1.etasje ombygget til garderoberom.

Sommerstue

- Det foreligger ikke tegninger

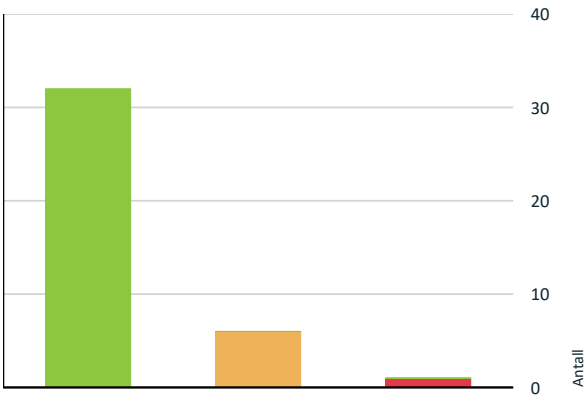
Tegninger finnes ikke.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

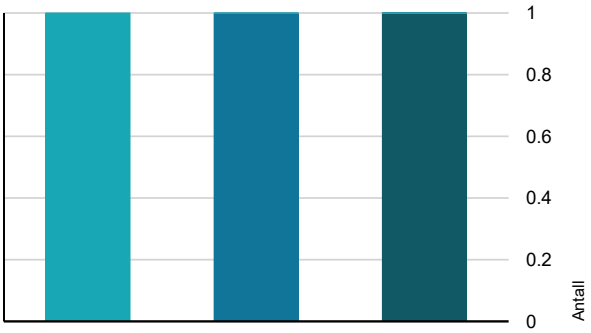
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq). Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av profilerte betongtakstein fra byggeåret 1996. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot/takstein.

Taksteinene fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning. Det er registrert noe begroing/misfarging på deler av takflaten. Ved kontroll under takstein ved takfot er det registrert undertak av takpapp/duk på fast underlag. Synlig del av undertaket fremstår uten tydelige skader på kontrollert område.

Det er ikke registrert synlige knekte eller vesentlig forskjøvede takstein på tilgjengelige områder. Taktekkingens alder tilsier likevel at jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, særlig rundt gjennomføringer, takvinduer, beslag og overganger.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall/lakkerte stålprodukter. Synlige deler fremstår i god stand, uten tydelige deformasjoner, skader, lekkasjespor eller vesentlig korrosjon ved befaringstidspunktet.

Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår i hovedsak hele og uten synlige skader.

Det er registrert ett skorsteinsløp over tak som tilhører denne boenheten. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Synlige deler fremstår uten tydelige skader, deformasjoner eller vesentlig korrosjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med prefabrikkerte A -takstoler/sperrekonstruksjoner, sammenføyd med spikerplater. Konstruksjonen er opprinnelig fra byggeåret 1996.
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Synlige deler av undertaket fremstår uten tydelige tegn til lekkasje, fuktskader eller annen svikt på tilgjengelige områder.

Synlige deler av takkonstruksjonen fremstår rette og stabile, uten tydelige tegn til deformasjoner, større nedbøyninger, råte eller konstruktive skader. Det ble heller ikke registrert unormal misfarging eller andre forhold som indikerer pågående fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.

Skjulte forhold i isolasjon, dampsperre, undertak og øvrige lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1996, med utvendig liggende trekledning. Fasaden er utført med malt/beiset trepanel. Hulrom isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/malt.

Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert synlige råteskader, vesentlige sprekkdannelser, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i veggkonstruksjonen på tilgjengelige områder. Overflatebehandlingen fremstår gjennomgående tilfredsstillende, med normal vær- og alderspåvirkning.

Avslutninger rundt vinduer, dører, hjørner, takutstikk og øvrige overganger fremstår i hovedsak uten synlige skader. Det er ikke registrert forhold som tyder på unormal fuktbelastning i fasaden ved befaringstidspunktet.

Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i boligen er i hovedsak trevinduer med isolerglass, fra byggeåret 1996. Vinduer og takvinduer er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Synlige vinduer fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert knuste glass, tydelige råteskader eller vesentlige deformasjoner på tilgjengelige karmer og rammer. Utvendige omramminger og vannbrett fremstår i hovedsak tilfredsstillende utført.

Vinduer er omkring 30 år gamle. Isolerglass, pakninger, beslag og mekaniske komponenter har begrenset levetid, og det må forventes gradvis økende vedlikeholdsbehov og risiko for punktering av isolerglass med økende alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes pga av alder og påregnelig utskiftning. Normal levetid på isolertglass er 35 til 40 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedinngangsdør skiftet 2019, en-fløya sekundærdør og to-fløya terrassedør med glassfelt. Dørene er plassert under overbygget tak og er dermed godt skjermet mot direkte nedbør og værbelastning.

Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag i god stand. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, deformasjoner, skader på glass eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder.

Overbygget plassering har redusert værbelastningen og bidratt til å bevare overflater, tetninger og øvrige komponenter.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert terrasse-/plattingareal på terreng ved boligens uteoppholdsareal. Konstruksjonen er utført med terrassebord av tre i impregnert trevirke.
Synlige deler fremstår i hovedsak jevne og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, større deformasjoner, løse bord eller andre forhold som indikerer vesentlig svekkelse av konstruksjonen på tilgjengelige områder.

Underliggende fundamentering og deler av konstruksjonen mot terreng er skjult og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Det er registrert støttemur/forstøtningsmur langs deler av uteareal. Denne fremstår visuelt stabil uten tydelige tegn til større forskyvninger eller setninger.

Boligen har også etablert terrasser mot øst og nord. Terrasser er opphengt i vegg og bærende på pilarer i front. Rekkverk i malt trevirke. Mindre merknad på avskaling tetningsplater i himling. Se bilde.









Avskaling maling stålplater.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendig trapp mellom terrasse-/uteoppholdsarealet og hagen. Trappen er utført i betong tekket med skifer. Merknad på stedvis bom og frostskader i fliser.

Ved visuell kontroll fremstår stabile. Det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner, men merknad på løse fliser.

Vurdering av avvik:
• Merknad på bom/frostskader i fliser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene hovedsakelig av parkett og fliser. Det er opplyst at det er elektriske varmekabler i entre/bad. Overflater fremstår i hovedsak jevnt lagt og med normal bruksslitasje.

Gulvoverflatene hovedsakelig fremstår jevnt lagt og med normal bruksslitasje. Parkett og fliser fremstår med normal brukstilstand uten synlige større skader.

Overflatene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige områder. Underliggende gulvkonstruksjon, limsjikt og øvrige skjulte forhold er ikke kontrollert. Varmekabelanlegget inngår i den elektriske installasjonen og er ikke funksjonskontrollert som del av denne vurderingen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsoverflater består hovedsakelig av malte flater, tapetserte flater og malt panel i himlinger. I 2. etasje er det skråhimlinger som følger takkonstruksjonen på deler av rommene.

Overflatene fremstår generelt med lite bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert større sprekker, omfattende skader, tydelige fuktmerker eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt på tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak vegg- og himlingsplater er ikke kontrollert.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mot grunn er utført som isolert betongkonstruksjon. Etasjeskillet mellom underetasje, 1.etasje og 2.etasje utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvenes planhet på tilgjengelige områder. I stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 8 mm. I 2. etasje ble det også registrert et høydeavvik på ca. 8 mm på kontrollert område.

Målingene er utført på enkelte tilgjengelige punkter og er ikke en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater. Møbler, innredning og gulvbelegg begrenser kontrollmuligheten enkelte steder.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setninger, unormal nedbøyning eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt i etasjeskillene ved befaringstidspunktet. Registrerte høydeavvik vurderes som moderate og kan forekomme som følge av normale toleranser, materialbevegelser og konstruksjonens alder.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller dokumentasjon som viser eventuell radonsikring i konstruksjonen.

Eiendommen ligger på område med leirholdige løsmasser. Forekomst av radon kan variere lokalt og kan ikke vurderes sikkert ut fra grunnforhold alene. Uten gjennomførte målinger foreligger det derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe med tilknyttet vedovn plassert i stue. Ildstedet er montert på ubrennbart underlag av flis. Pipe tekket med fliser. Synlige deler av elementpipe, vedovn, røykrør og tilslutning mot pipe fremstår i normal brukstilstand uten tydelige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige sotmerker eller sprekkdannelser på tilgjengelige deler. Innvendig røykløp og skjulte deler av elementpipen er ikke kontrollert som del av denne visuelle vurderingen.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av hall med trapp, soverom våtrom og garderoberom. Det er etablert fliser og parkett på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg under trapp mot tilfyle masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmålinger.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er utført i malt trekonstruksjon med åpne trinn og rekkverk/spiler langs trappeløpet og repos.

Trappen fremstår visuelt stabil og i normal brukstilstand. Det ble ikke registrert tydelige skader, løse trinn eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte profilerte fyllingsdører med tilhørende karmer, listverk og beslag.

Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder og fremstår generelt med normal til god brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Karmer, listverk, hengsler og dørvridere fremstår i hovedsak hele. Mindre merker og normal bruksslitasje må forventes ut fra alder og bruk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktkrevende insekter eller andre skadedyr på tilgjengelige områder ved befaringstidspunktet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er fra 2008. Rommet har flislagte gulv og vegger, delvis skråhimling med malt panel. Det er etablert innredning med servant, underskap, speil på vegg, veggmontert toalett og badekar.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden 2008. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Badets alder tilsier at flere av de opprinnelige våtromskomponentene har oppnådd en betydelig del av forventet brukstid, og fremtidig vedlikehold og rehabilitering må påregnes over tid.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2008. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for våtrommets utførelse, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og utførelsen av vanntette sjikt ikke kan verifiseres. Dette betyr ikke at det er påvist feil ved badet, men det medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er flislagte, med ulike flisformater og dekorfelt. Himlingen er utført med malt panel, og deler av rommet har skråhimling som følger takkonstruksjonen.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Flisfuger og overganger fremstår i hovedsak intakte på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekkdannelser eller løse fliser ved visuell kontroll.

Skjulte konstruksjoner bak fliser og himlingsplater kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk i PVC.

Det er målt flatt gulv fra terskel til sluket i gulvet. Fall til sluk vurderes som ett avik etter gjeldene krav til fall mot sluk.
Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG 2 settes pga av manglende fall til sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk i flislagt gulv. Ved kontroll med slukrist demontert er det registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring. Det er utført påstøp over membransjiktet, med flislagt overflate over denne konstruksjonen.

Det er målt ca. 40 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert innredning med servant, underskap, speil på vegg, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Viften er plassert høyt i rommet og er beregnet for borttransport av fuktig luft.
Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad har våtsone mot yttervegg og hulltagning er ikke mulig. Fuktmåling er utført med bruk av fuktindikator i våtsoner.
Det ble ikke observert synlig misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som indikerer fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.
Målingen er stikkprøvebasert og gjelder det undersøkte punktet. Øvrige skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje er fra byggeåret 1996. Rommet har flislagte gulv og vegger. Fliser i himling. Det er etablert innredning med servant gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Fliser med spor etter skruhull.
Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Badets alder tilsier at flere av de opprinnelige våtromskomponentene har oppnådd en betydelig del av forventet brukstid, og fremtidig vedlikehold og rehabilitering må påregnes. TG 3 settes derfor her.

Årstall: 1996 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Hull i fliser.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført kontrollmåling med piggelektrode i veggkonstruksjon mot våtsone. Målingen viste en verdi på ca. 6,6 vekt-%, som vurderes som et lavt og normalt fuktnivå i trebasert materiale. Det ble ikke registrert utslag som indikerer forhøyet fukt eller pågående fuktskade i kontrollpunktet.
Det ble heller ikke observert synlige tegn til misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som tilsier skjult fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.

Målingen er en stikkprøvekontroll og gjelder kun det undersøkte punktet. Skjulte deler av konstruksjonen for øvrig er ikke kontrollert.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2 i underetasje er renovert 2024. Rommet har flislagte gulv og vegger. Det er montert gulvstående toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje i fliser med glassdører.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra 2024. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2024. Det er innhnetet dokumentasjon i boligmappe, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er flislagte, med mammor dekor. Himlingen er utført med malt panel.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Flisfuger og overganger fremstår intakte på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekkdannelser eller løse fliser ved visuell kontroll.

Skjulte konstruksjoner bak fliser og himlingsplater kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk i PVC.

Det er målt ca. 18 mm fall til sluk i nedsenket dusjnisje med spylekant. Målingen er utført mot det tilgjengelige gulvsluket og viser fall i retning sluk.

Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk i flislagt gulv. Ved kontroll med slukrist demontert er det registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring. Det er utført påstøp over membransjiktet, med flislagt overflate over denne konstruksjonen.

Det er målt ca. 30 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert gulvstående toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje i fliser med glassdører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Viften er plassert høyt i rommet og er beregnet for borttransport av fuktig luft. Dør har etablert luftespalte.
Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Fuktmåling er utført med bruk av fuktindikator. Det ble ikke observert synlig misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som indikerer fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.
Målingen er stikkprøvebasert og gjelder det undersøkte punktet. Øvrige skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte dør og skuffronter type Ballingsløv skiftet 2011. Ny kjøkkenøy etablert 2025 type Sysyemkjøkken. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate skiftet 2025 med kompositt benkebeslag. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av granitt fliser på gulvflater med varmekabel. Tapet på veggflater og malt panel i himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført som kobber rør med plast hylse. Hovedstoppekran for vanninntaket er også plassert i bad og fremstår tilgjengelig for betjening.

Synlige deler av rør, koblinger og ventiler ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, tydelige fuktmerker eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.
Store deler av vannledningene ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Synlige ventiler fremstår tilgjengelige og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer mangelfull funksjon, men luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige komponenter og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte kanalføringer og eventuell innvendig oppbygning er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert på bad.

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

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 1996. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater samt digital strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Ved befaring ble sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget kontrollert visuelt. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, uten synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre åpenbare skader på tilgjengelige komponenter.

Det er fremlagt samsvarserklæring og dokumentasjon/sluttkontroll for det opprinnelige elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert med måleinstrumenter eller ved demontering av komponenter. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige deler.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Synlig brannsikkerhetsutstyr er kontrollert visuelt ved befaringen.

Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig utstyr. Funksjon, batterikapasitet, alder og serviceintervall på røykvarslere og slokkeutstyr er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

Boligen har vedovn tilknyttet elementpipe. Det er opplyst at feier -/tilsynskontroll ble gjennomført i 2024/2025 uten anmerkninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av løsmasser med oppfylt steinmasser, basert på opplysninger om området og tidligere opplysninger om grunnforholdene. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, terrasse og plen. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak svakt skrånende, med høyere terreng mot baksiden av eiendommen. Det er etablert støttemur mot deler av terrenget.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Leirholdige masser kan generelt være følsomme for endringer i fuktinnhold, dreneringsforhold og belastning. Det er derfor viktig at overvann, takvann og terrengfall håndteres slik at vann ikke belaster fundamenter og omkringliggende masser unødvendig.

Fundamentenes utførelse, dybde og grunnforholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har 2 vegger med tilfylte masser. Utvendig fuktsikring består av knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i underetasje kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
Obs på synlig saltutslag i garasje.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er synlig saltutslag i garasjen, noe som indikerer mulig svikt i dreneringen rundt garasjen. Overflatene består kun av mur, og risikoen for omfattende skader vurderes som liten.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Tomten er opparbeidet med adkomst- og beleggningsstein i gårdsplass.

Mindre opparbeidet grøntarealer med plen. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tydet på erosjon, terrengbevegelser eller andre forhold som kan påvirke bygningen negativt. Vegetasjon og uteområder fremstår normalt vedlikeholdt og i samsvar med eiendommens karakter som bolig.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er hovedsakelig ført under terreng frem til bygningen og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Ledningsmateriale, alder og utførelse på de utvendige ledningene er ikke kjent ved befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av installasjonene.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga mistanke om lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på de tilgjengelige delene av anlegget.

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

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier (200bq).

Bygninger på eiendommen

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2013

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående sommerstue har etablert med fliser på grunn/betong. Konstruksjon i aluminium. Vinterhage ikke videre vurdert. Kun enkelt beskrevet og beregnet areal.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2010

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
F
rittstående bod etablert på grunn. Ukjent hvordan bod er fundamentert. Yttervegger i uisolert bindingsverk tekket med liggende trepanel. Plass bygget sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Innvendig er det etablert belegg på gulvflater. To dører i malt trevirke. Gulv med mindre råteskader. Tiltak bør beregnes.
Fasader med behov for vask og overflatebehandling. Bod fyller sin funksjon til lagring.

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	83			83	106		83
2.Etasje	32			32		7	39
Underetasje	58	20		78			78
SUM	**173**	**20**			**106**	**7**	**200**
SUM BRA	**193**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, stue 2, garderoberom		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, bad, bad 2, soverom, soverom 2, garderoberom, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rom på plantegninger stemmer ikke med dagens bruk. Entre i 1.etasje ombygget til garderoberom.

Nyere håndverkstjenester

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

Sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sommerstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	121	1878		0	513 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lahelle brygge 37

Hjemmelshaver
Gjestvang Fredrik, Bøe Lillian Roe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendommen ligger på Lahelle brygge i Porsgrunn kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig tett småhusbebyggelse. Lahelle brygge er en kort blindvei.

Området har nærhet til kollektivtransport, med bussholdeplasser i gangavstand, samt tilgang til skole-, barnehage-, service- og rekreasjonstilbud. Det er også gode muligheter for tur og friluftsliv i nærområdet.

Eiendommen har en flott beliggenhet med utsikt over Porsgrunns eleven med pent opparbeidede utearealer med terrasser i impregnert trevirke og etablert utestue.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til boligområdet, med videre adkomst via intern boligvei frem til eiendommen.

Adkomstforholdene fremstår normale for området, med kjørbar forbindelse frem til boligen og tilhørende parkerings-/uteareal med integrert garasje. Det er ikke registrert synlige forhold ved befaringen som tilsier vesentlige begrensninger i adkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsforhold og eventuelle hensynssoner må ses i sammenheng med kommunens til enhver tid gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier at boligens eksisterende bruk avviker fra områdets karakter som boligområde.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med romslig terrasse-/uteoppholdsarealer og beplantning. Terrenget er delvis skrånende, med høyereliggende terreng mot baksiden av boligen.

Det er etablert forstøtningsmurer i betong og Leca. Adkomst- og inngangspartiet er opparbeidet med belegningsstein, og utearealene fremstår generelt ryddige og normalt vedlikeholdt.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittstående bod, samt en utvendig sommerstue. Takvann og overflatevann er ført til nedgravd overvanns-/drenssystem.

Tomtens eksakte areal, grenser og eventuelle rettigheter/heftelser er ikke kontrollert ved befaring og må ses i sammenheng med matrikkelopplysninger og øvrige eiendomsdokumenter

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

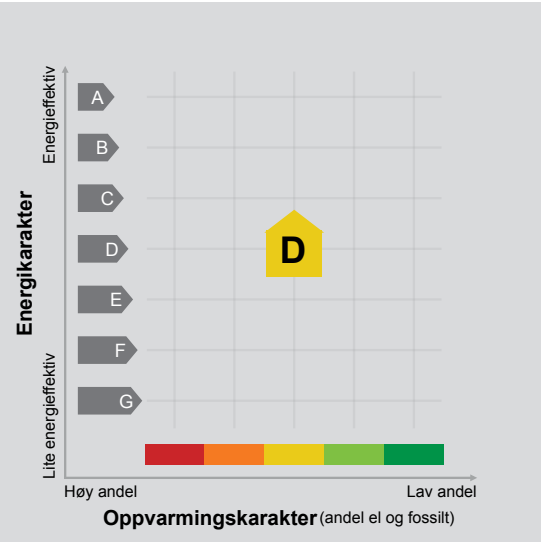
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Lahelle brygge 37
Postnummer	3919
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	1878
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8437998
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74140
Dato	31.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	223
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 1997, § 99

GNR.121, BNR.1878, LAHELLE BRYGGE 37 - ENEBOLIG			
Tiltakshaver: Arnold Sandnes			
Adresse: Lahelle Brygge 37, 3919 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Anmelder: AS Prosjektfinans			
Adresse:			**Tlf.:**
Ansvarshavende: Kjell Åge Ripegutu			
Adresse: Strømdal Terrasse 52, 3726 SKIEN			
Byggeplass (adresse): Lahelle Brygge 37			
Gnr/Bnr: 121/1878	**GABnr.:** 8437998	**Saks.nr.:** 323/96	**Dok.nr.:** 050082 / 04
Tiltakets art: Nybygg		**Byggets art:** Enebolig	
Søknadsdato: 05.05.96	**Vedtaksdato:** 08.08-96	**Byggetillatelse:** 12.08.96	

På bakgrunn av utført kontroll, og i medhold av pbl § 99, gis det midlertidig brukstillatelse for nevnte bygg.

Det gjenstår bl.a. følgende arbeider:
1. Balkong foran carport
2. Innrede bad loft
3. Innrede TV-stue h.etg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarlige parter. Attesten kan ikke gis før gjenstående arbeider er utført. Frist for gjenstående arbeider: **01.10.05**
Vi gjør oppmerksom på at tiltaket ikke har nødvendig godkjenning dersom fristen oversittes og at dette medfører et straffeansvar (pbl § 110 pkt.3).
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Porsgrunn den 03.11.04

Tore Kildal
Virksomhetsleder

Morten Ødegaard
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer:

bebygd areal (Bya):	107	m²
bruksareal (Bra):	179	m²
beregnet areal (Ba):	135	m²
piper	1	stk

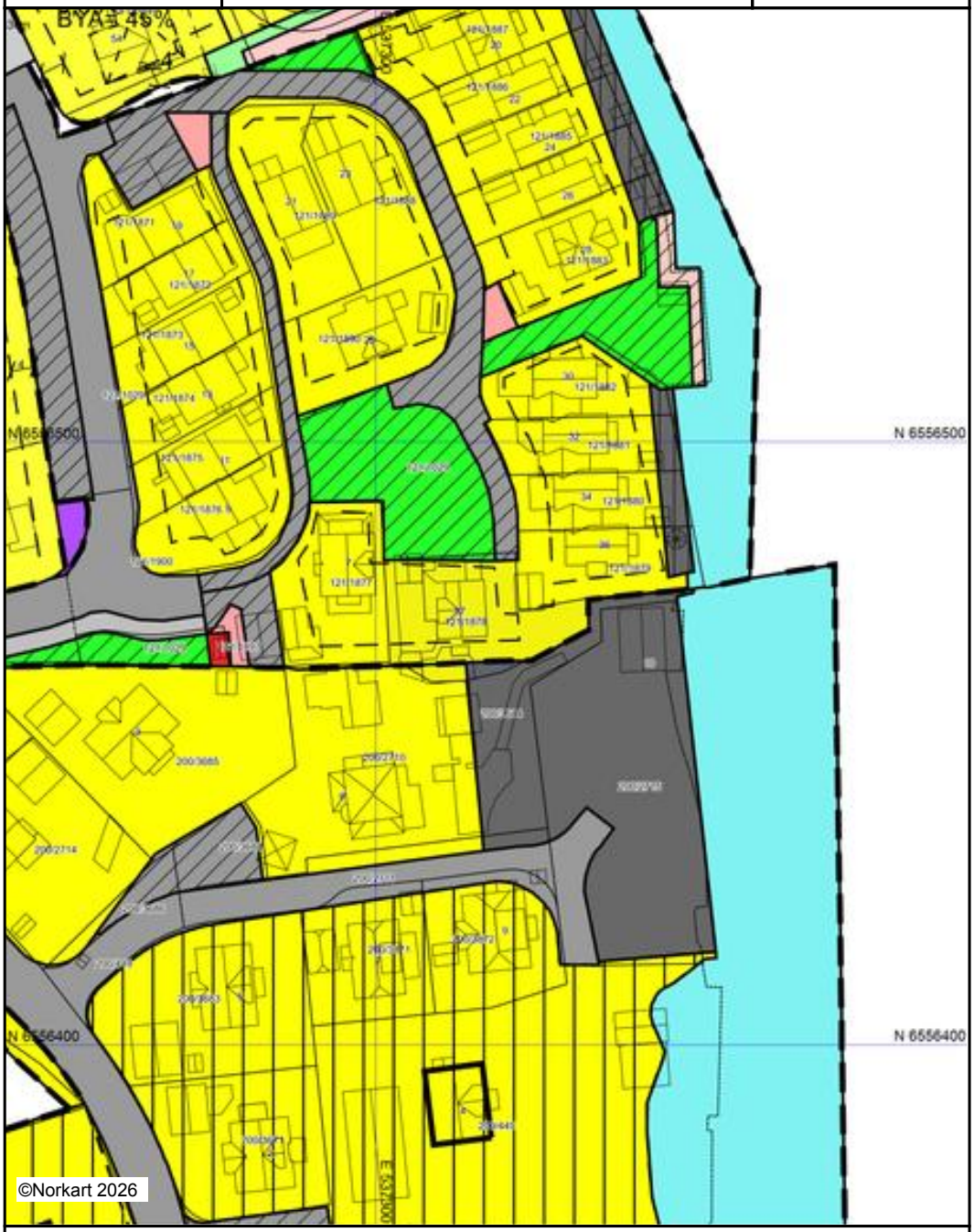
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 121/1878
Adresse: Lahelle brygge 37
Utskriftsdato: 17.08.2026
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



Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 121/1878
Adresse: Lahelle brygge 37
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

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



ambita

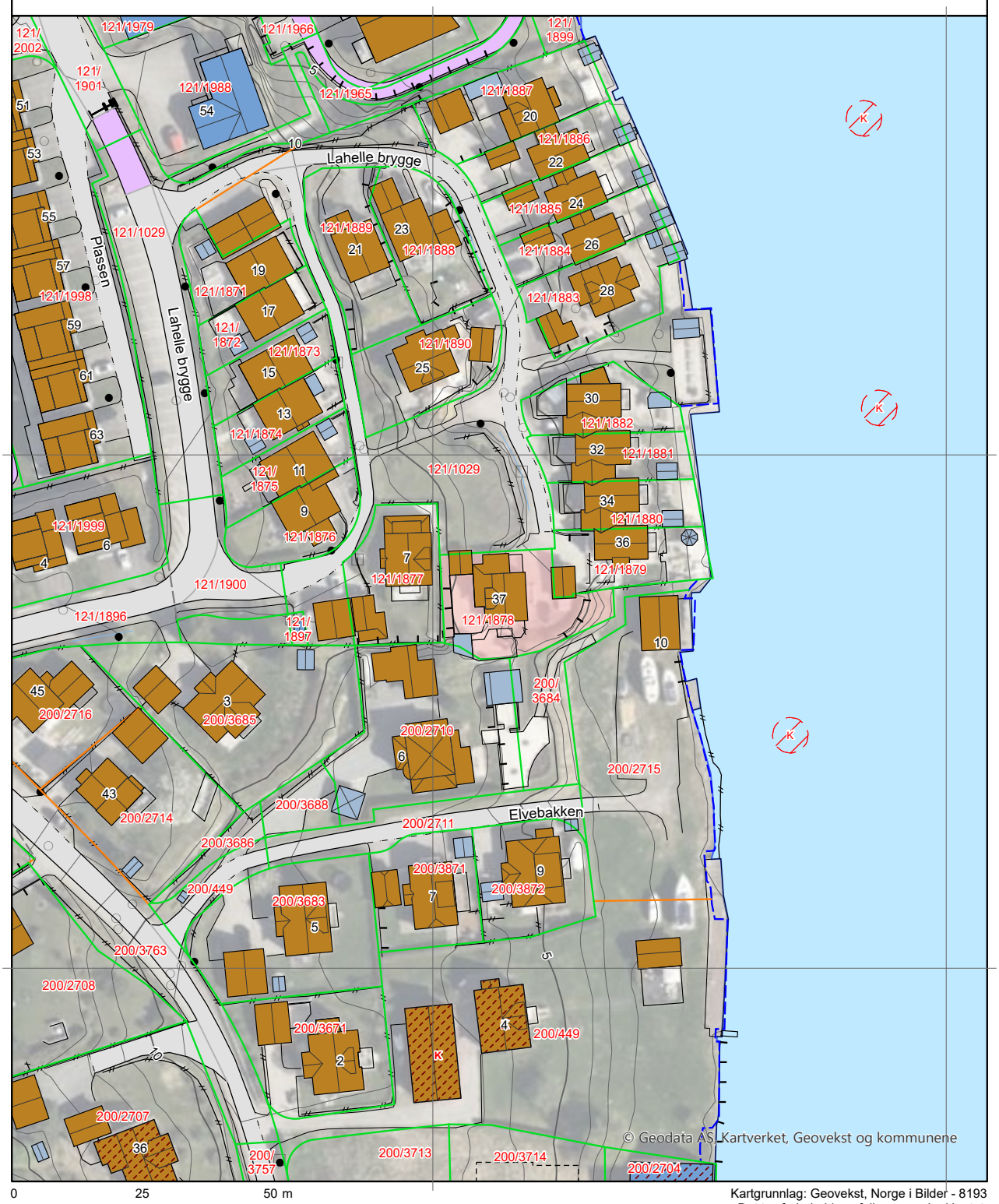
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/121/1878/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

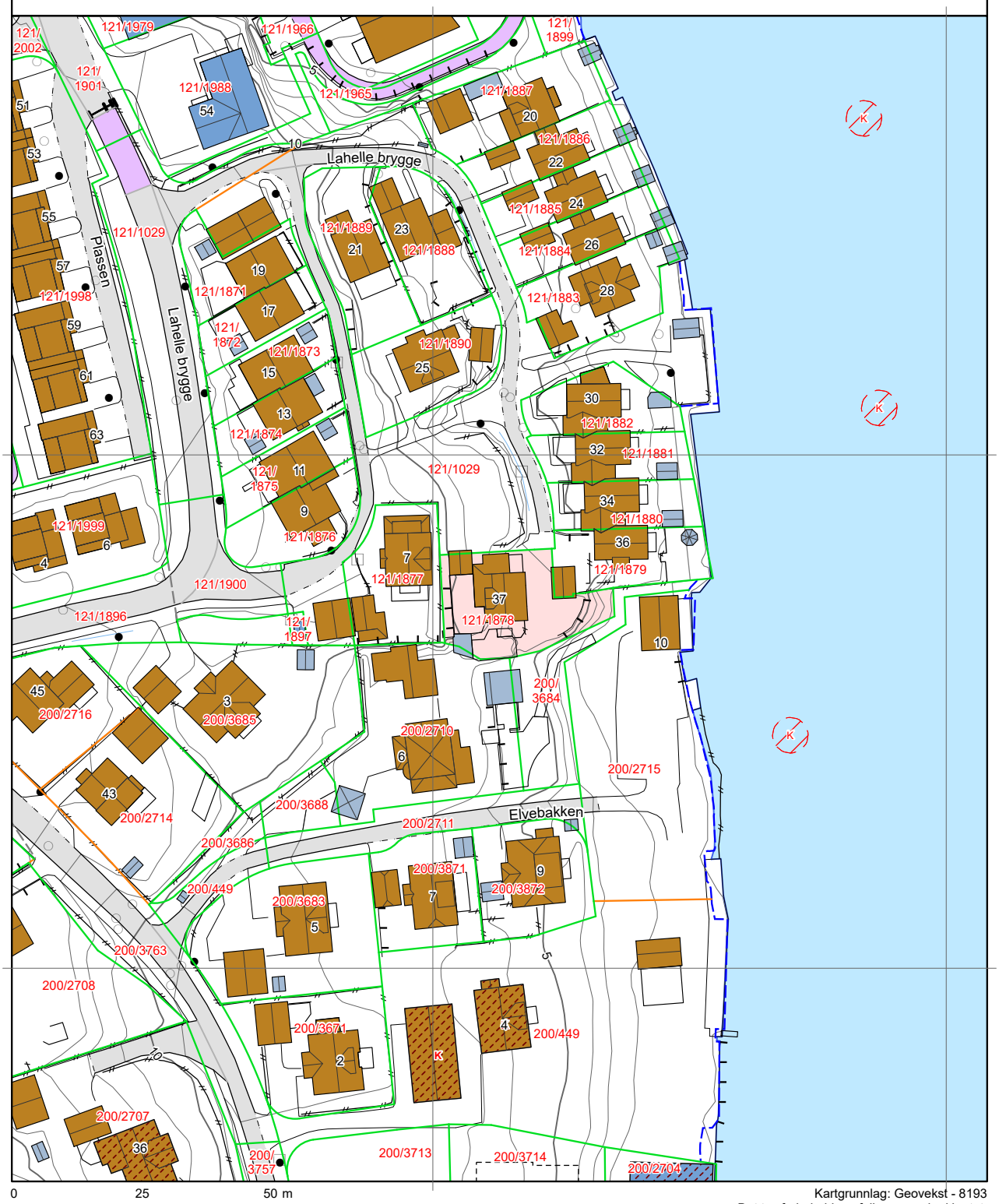
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/121/1878/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

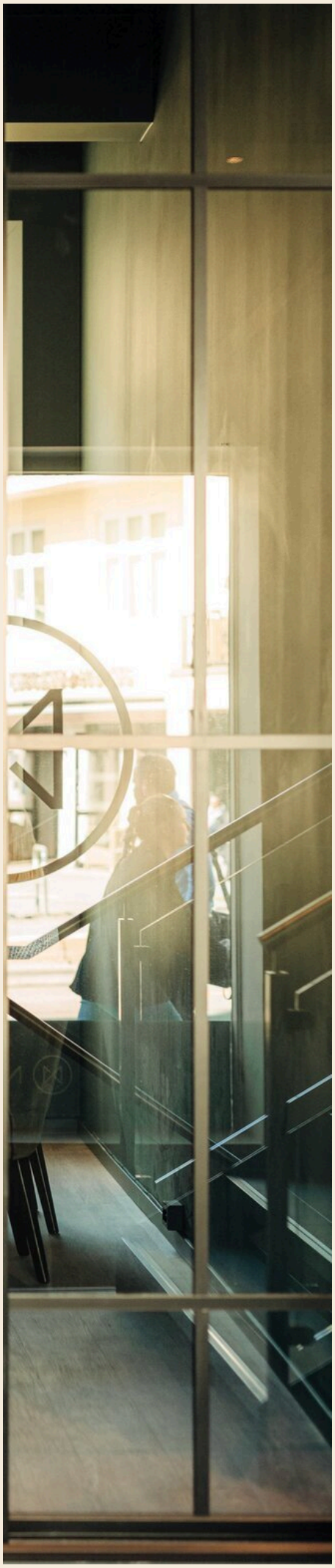


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

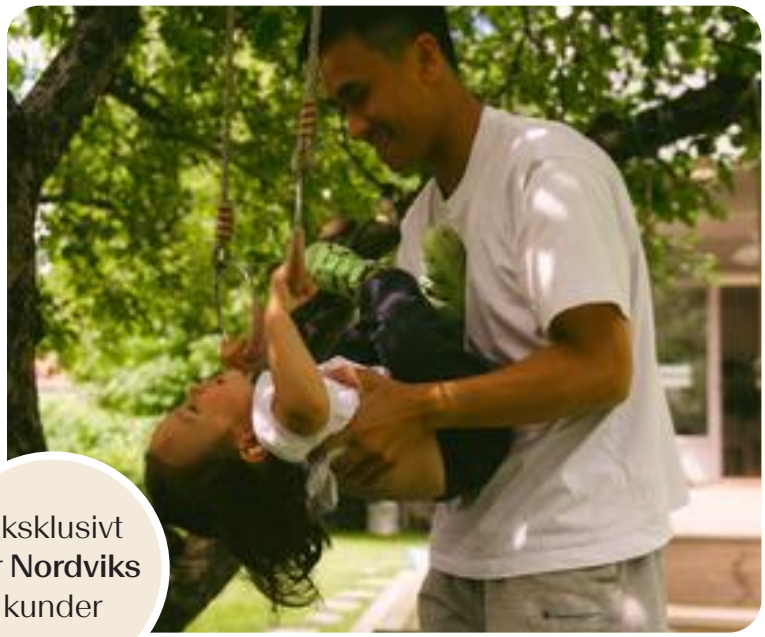


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0248/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lahelle brygge 37 3919 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 121, bnr 1878 (ideell andel 1/1) / Gnr 121, bnr 1029 (ideell andel 1/20) 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:



Andreas Hoppestad

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634



Eline Serkland Straume

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
e.straume@nordvikbolig.no
971 53 783

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