NORDVIK

Storgata 221

2 soverom | 78 kvm | Enebolig

Velkommen til

Storgata 221

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
11	Om boligen
20	Nabolagsprofil
21	Egenerklæringsskjema
27	Vedlegg
67	Andre vedlegg
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.10.2026

Nøkkelinformasjon



Liten enebolig med svært sentral beliggenhet. Boligen har renoveringsbehov, og stort potensiale for den rette!

Prisantydning	**950 000,-**
Omkostninger	**24 840,-**
Totalpris	**974 840,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1882**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Meget sentral beliggenhet i et populært og koselig boligområde på Osebakken i Porsgrunn. Gangavstand til barnehage, skoler, universitet, Hovengasenteret, idrettsanlegg, legesenter og Porsgrunn sentrum med alle byens fasiliteter.

Det må påregnes vesentlige påkostninger og oppgraderinger i boligen. Skiftet endel vinduer og det er nyere varmepumpe. Eldre enkeltgarasje på tomten.

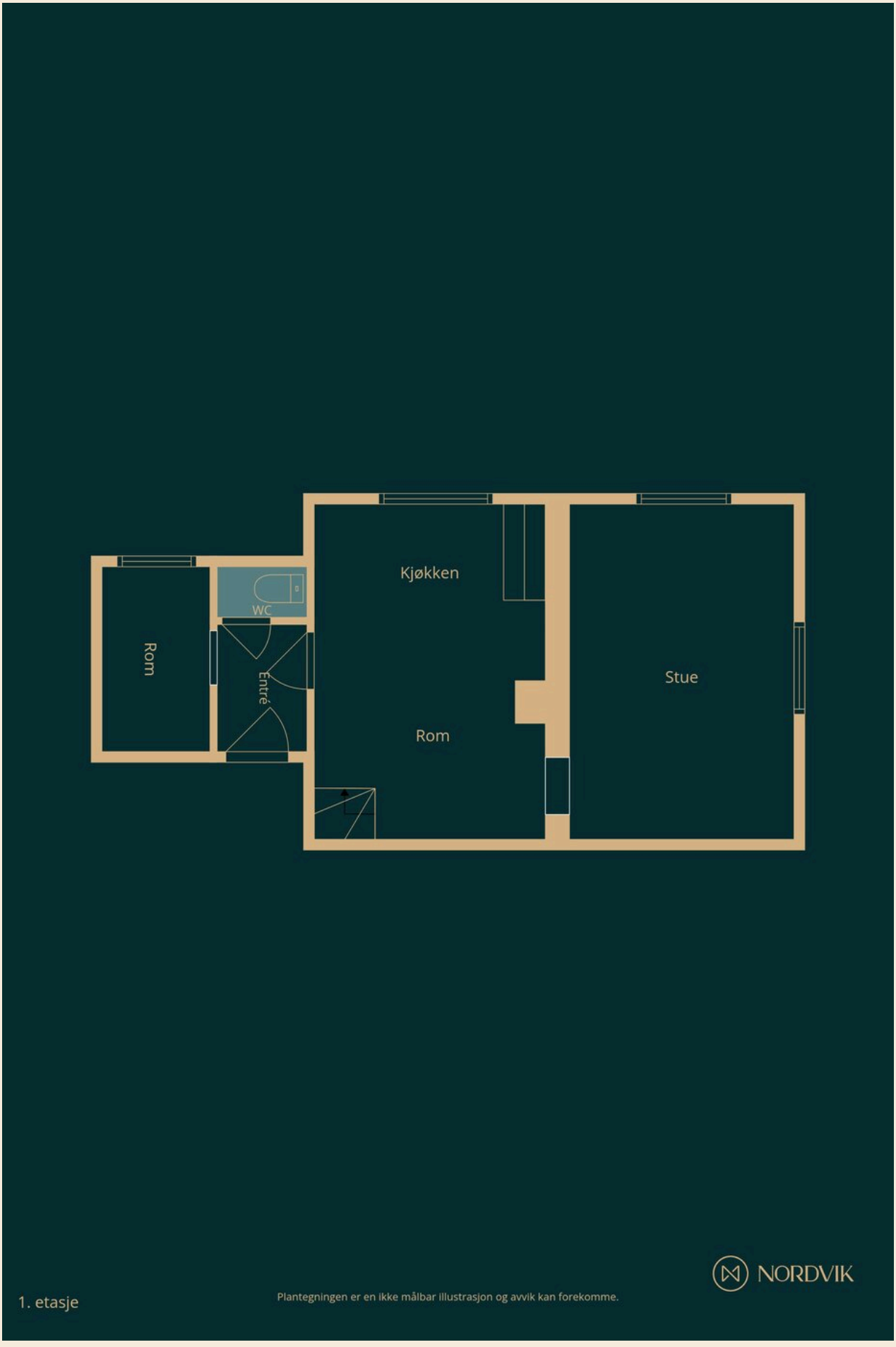
Boligen ansees som et godt utleieobjekt som antas å gi fornuftig avkastning på investert beløp!





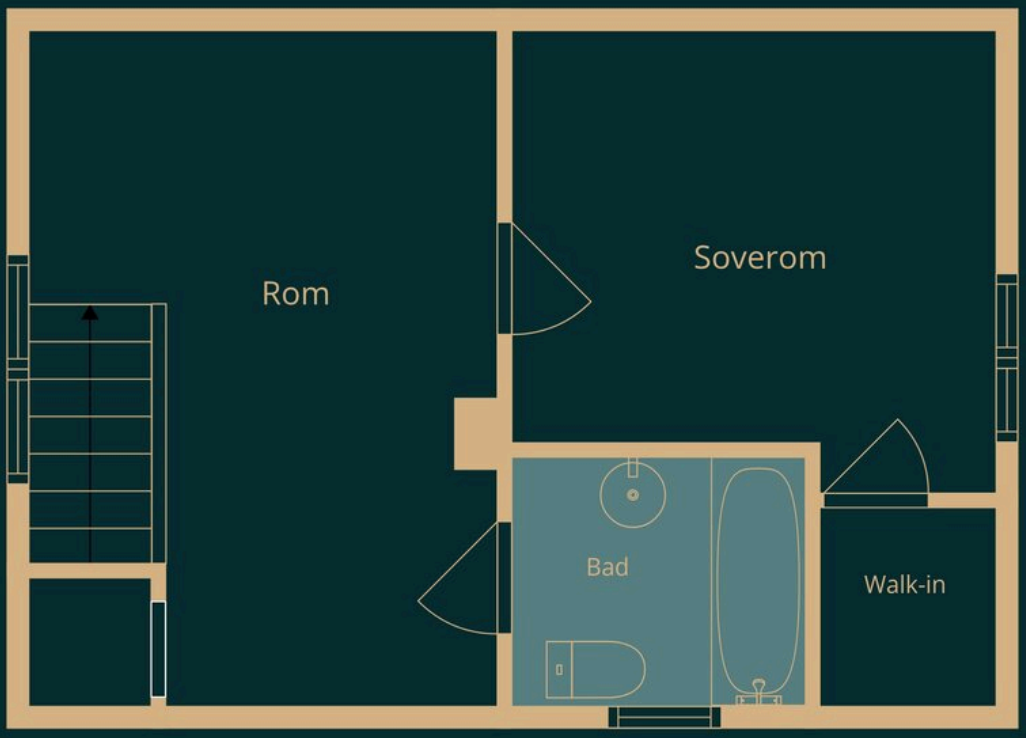
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK





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
24-0325/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Storgata 221, 3912 PORSGRUNN
Gnr 200, bnr 3640 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Knut Einar Knutsen og Elin Andresen

Kjøpesum og omkostninger
950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
23 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
24 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
44 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
974 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
994 540,- (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
1882

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 113 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Høyde i krypkjeller er over 1,90 meter og har dermed et målbart areal. Vegger i krypkjeller er av tykke natursteisblokker og har en ujevn
innvendig overflate noe som lan gi utslag for nøyaktigheten ved areal malinger. Adkomst via utvendig trapp.

Innhold
1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, soverom/garderoberom og toalettrom.
2. Trapperom, soverom, baderom og 2 kott.
Krypkjeller: 2 lagerrom

Standard
Eldre enebolig over 2 etasjer + krypkjeller. Boligen har stue, kjøkken, soverom/garderoberom og toalettrom i første etasje. I boligens 2. etasje er det soverom, baderom og lagringsplass i kott. Det er montert nyere varmepumpe på kjøkkenet. Eldre teglsteinspipe med

mulighet for tilkobling av vedovn i stuen.

Boligen bærer generelt preg av eldre standard og slitasje i alle rom, og det må følgelig påregnes vesentlige påkostninger og oppgraderinger i boligen for å nå dagens standard.

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark). Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Parkering
Parkering i gruset gårdsplass. Det er oppført en enkel blikkgarasje på eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.
- Det er svart nei på alle punkter i skjemaet.
- Eiendommen selges som et dødsbo.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Eldre, mindre enebolig fra slutten av 1800-tallet, med et mindre tilbygg av ukjent alder. Eiendommen har en sentral beliggenhet med gangavstand til Porsgrunn sentrum. Boligen fremstår med et betydelig etterslep på vedlikehold og har behov for flere bygningsmessige oppgraderinger. Det må særlig påregnes omfattende utbedringer av taktekking og tilhørende vanntett sjikt, samt fullstendig rehabilitering av badet. Øvrige innvendige overflater har varierende alder og standard, og oppgradering må vurderes etter egne behov og ønsker. Kjøkkenet er av eldre, plassbygget utførelse.

Det må forventes skjevheter og ujevnheter i konstruksjonene som følge av bygningens alder og opprinnelige byggemetoder. Fundamentering og grunnforhold er ikke nærmere dokumentert eller undersøkt. Endringer i grunnforhold eller grunnvannsnivå kan påvirke eldre fundamenterings konstruksjoner.

Eiendommen er SEFRAK-registrert og omfattes av reguleringsmessige bestemmelser om bevaring av bygninger og kulturmiljø. Dette kan medføre begrensninger ved utvendige endringer. Det anbefales å kontakte Porsgrunn kommune før
eventuelle tiltak på fasader, tak, vinduer og øvrige utvendige bygningsdeler.

Tilstandsgradene er fastsatt med utgangspunkt i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC. Vurderingene tar hensyn til bygningens alder, konstruksjonsutførelse, registrerte avvik og relevante krav til personsikkerhet. Forskjeller mellom byggetidens byggeskikk og dagens forskriftskrav, herunder TEK17, kan være omtalt der dette er relevant for vurderingen.

Energikilder:
Boligen har hovedsakelig elektrisk oppvarming med panelovner og reflektorovner i enkelte rom, herunder elektrisk reflektorovn på badet. Det er installert luft til luft varmepumpe på kjøkkenet. Boligen har eldre teglsteinspipe med mulighet for tilkobling av
vedovn i stuen. Pipen er ikke innvendig rehabilitert og må kontrolleres og vurderes som egnet, før et eventuelt ildsted monteres og tas i bruk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vindu stue og tilbygg
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhorhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Taktekking - tilbygg
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vindu bad
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele taket. Selv om dette ikke var et krav på søknadstidspunktet, tilsier takvinkel og type taktekking at det av sikkerhetsmessige hensyn foreligger krav til snøfangere vurdert opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Avtrekkskanalen fra badet er utført i eternitt. Ved eventuell fjerning eller oppgradering av ventilasjonsanlegget må det tas hensyn til at materialet kan inneholde asbest. Arbeidet må derfor utføres med nødvendig forsiktighet og i henhold til gjeldende regelverk.
- Det er ikke utført radonmålinger, og bygningen er ikke utstyrt med radonsperre.
- Det mangler rekkverk på innvendig trapp.
- Avtrekksluften fra kjøkkenventilatoren er ført ut i pipen. Dette kan være en løsning som ikke aksepteres ved montering av nytt ildsted. Forholdet bør undersøkes nærmere med kommunens brann- og feiervesen.
- Varmepumpens innedel er ikke tilfredsstillende tilkoblet strøm, da den er tilkoblet via skjøteledning. Dette kan medføre en HMS-risiko, og det anbefales å etablere en fast tilkobling i henhold til gjeldende regelverk.
- Det er tegn til åpninger ved inntaket og i sikringsskapet, og disse fremstår ikke som tilstrekkelig tette. Vurderingen er foretatt uten at kapslinger er fjernet.
- Det elektriske anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.
- Det er utstrakt bruk av skjøteledninger med flere uttak. Dette kan medføre økt risiko for overbelastning og brann. Det anbefales å vurdere etablering av flere faste elektriske uttak for å redusere risikoen.
- Det er registrert en defekt stikkontakt i stuen.
- Kabelføringen på kaldloftet er av høy alder. Dette kan medføre økt risiko for feil eller svikt i det elektriske anlegget. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere av kvalifisert elektrofaglig personell.
- Det foreligger indikasjoner på at flere elektriske arbeider og utvidelser kan være utført som egeninnsats. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvaliteten på utførelsen og anleggets sikkerhet. Det anbefales derfor en grundig kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig personell.
- Det er påvist mangler ved håndslokkeutstyret i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Utvekslingen rundt teglsteinspipen er ført helt inn til pipen. Kombinasjonen av teglsteinspipens alder og tilstøtende treverk kan medføre en brannteknisk risiko. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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 G
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Reflektorovner
- Varmepumpe på kjøkkenet
- Eldre teglsteinspipe med mulighet for tilkobling av vedovn i stuen. Pipen er ikke innvendig rehabilitert og må kontrolleres og vurderes som egnet, før et eventuelt ildsted monteres og tas i bruk.

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk er ikke kjent. Strømforbruk 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 12 064,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon
- Feieravgift

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Vi har ikke fått opplyst om løpende kostnader knyttet til boligen, som f.eks. årlig bygningsforsikring og TV/internett. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 389 602,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 558 409,- 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
Fremtind
Polisenr: 11665909

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 258 kvm (Eiertomt)
Liten og lettstelt tomt. Opparbeidet med gruset gårdsplass frem til garasje. Hageområde og ellers rikt beplantet med diverse vekster. Gjerde og port i tomtegrenser rammer eiendommen pent inn.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum/Down Town kjører du Storgata nordover, og du får etter hvert boligen på høyre hånd, på hjørnetomt. 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
Denne boligen ligger på Osebakken i Porsgrunn kommune. Det er gangavstand til Porsgrunn sentrum med alle byens fasiliteter, hyggelige Osebrostrøket med kafeer, restauranter, diverse butikker, puber, gallerier samt kulturhuset Ælvespeilet. Byens sentrale forretningsgate og elvepromenaden går helt ned til kjøpesenteret Down Town. Gangavstand til populære Osebakkenstranda. Fra Porsgrunn bussterminal og togstasjon er det hyppige avganger med offentlig transport.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Radehuset barnehage 1 km
Hovenga barnehage 0.4 km
Borgeenga barnehage 0.7 km

Skoler:
Borge barne- og ungdomsskole 1.1 km (skolekrets)
Kjølnes ungdomsskole 1.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Porsgrunn 1.7 km
Porsgrunn videregående skole Nord 1.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 2.3 km
Universitet i Sør-Øst Norge 2.2 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. 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 informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

Adkomst via offentlig vei der deler av vegen har status som privat vei.

Veien som går over 4001/200/3489 og 4001/200/3490, fra Storgata og til høyre inn Storgata (se kart i salgsoppgaven) har status som en privat veg. Det er Porsgrunn kommune som er hjemmelshaver på disse to matriklene. Hvem som har ansvaret for snømåking og vedlikehold er ikke avklart, og det avventes svar fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner
- Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018–2030, vedtatt 13.06.2019. I henhold til planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570).

- Eiendommen berøres av bestemmelsesområdene «500 m rundt lokalsenter» og «1 km sone rundt sentrum», med tilhørende krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

- Kommuneplanens arealdel for perioden 2024–2036 er under arbeid. Planen har status som igangsatt planlegging.

- Eiendommen omfattes av reguleringsplan RV.36, Hovenggata, Ligata, Bygrensa med tilliggende arealer, vedtatt 23.05.1991. I reguleringsplanen er deler av eiendommen avsatt til boligformål (felt S2) og bevaring av bygninger.

Det anbefales å sette seg inn i gjeldende kommuneplan, reguleringsplan og tilhørende bestemmelser. For ytterligere informasjon vises det til kommunens nettsider.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Bestemmelse om gjerde og adkomstrett vedr. vedlikehold av kabler
Tinglyst 19.08.1986 - Dokumentnr: 21020
Dette er skjøtet ved kjøp av eiendommen i 1986, bestemmelsen sier:
- Kjøper bekoster fremtidig vedlikehold av flettverksgjerdet mot NSBs gjenværende arealer og Storgata.
- NSB forbeholder seg retten til adkomst for tilsyn og vedlikehold av jernbanens eventuelle kabler og ledninger som er ført over eiendommen.
- NSB fraskriver seg ethvert erstatningsansvar overfor kjøper og senere eiere for ulemper som måtte følge av eiendommens nære beliggenhet til jernbanelinjen. Dette gjelder også eventuelle økte ulemper dersom jernbanedriften skulle endres i form eller omfang.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 200/2618 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt

tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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.

Det gjøres oppmerksom på at boligen overleveres kjøper slik den fremstod på visning, uten ytterligere renhold.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Det er mulighet for snarlig overtagelse hvis ønskelig, og det gjøres oppmerksom på at boligen overleveres kjøper slik den fremstod på visning - uten ytterligere rengjøring.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 109 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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. oktober 2026

Ansvarlig megler
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Megler 2
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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.

Storgata 221

Nabolaget Osebakken/Bråten - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 19 klasser	16 min 1.5 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	20 min 1.7 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	7 min 2.8 km

Offentlig transport

Sandbakken Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	15 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min

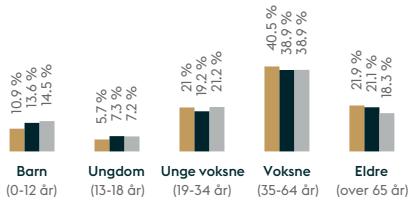
Barnehager

Radehuset barnehage (1-6 år) 27 barn	1 min 0.1 km
Hovenga barnehage (1-6 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Hovenga	4 min
Rema 1000 Hovenga	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Osebakken/Bråten	1 400	770
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Linnajordet ballplass	3 min
Mellomgata ballplass	5 min
SATS Express Porsgrunn	15 min
Sats Ekspress Porsgrunn	15 min

«Stille og rolig. Kort til fine turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Gateparkering
Lett 79/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elin Holm Andresen	9578-5997-4-759748	2026-10-13 09:21:03
Knut Einar Knutsen	9578-5997-4-282621	2026-10-11 18:23:44

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
11. okt. 2026

Oppdragsnummer
24-0325/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storgata 221, 3912 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Knut Einar Knutsen, Elin Andresen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Lisa Holm

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 11665909
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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?

Nei

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0325/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Storgata 221 , 3912 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 200, bnr. 3640

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1256 **Eiendomsverdi ref nr:** CJ1155

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Morten Saubrekka

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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.



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



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

Eldre, mindre enebolig fra slutten av 1800-tallet, med et mindre tilbygg av ukjent alder. Eiendommen har en sentral beliggenhet med gangavstand til Porsgrunn sentrum.

Boligen fremstår med et betydelig etterslep på vedlikehold og har behov for flere bygningsmessige oppgraderinger. Det må særlig påregnes omfattende utbedringer av taktekking og tilhørende vanntett sjikt, samt fullstendig rehabilitering av badet. Øvrige innvendige overflater har varierende alder og standard, og oppgradering må vurderes etter egne behov og ønsker. Kjøkkenet er av eldre, plassbygget utførelse.

Det må forventes skjevheter og ujevnheter i konstruksjonene som følge av bygningens alder og opprinnelige byggemetoder. Fundamentering og grunnforhold er ikke nærmere dokumentert eller undersøkt. Endringer i grunnforhold eller grunnvannsnivå kan påvirke eldre fundamenterings konstruksjoner.

Eiendommen er SEFRAK-registrert og omfattes av reguleringsmessige bestemmelser om bevaring av bygninger og kulturmiljø. Dette kan medføre begrensninger ved utvendige endringer. Det anbefales å kontakte Porsgrunn kommune før eventuelle tiltak på fasader, tak, vinduer og øvrige utvendige bygningsdeler.

Tilstandsgradene er fastsatt med utgangspunkt i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC. Vurderingene tar hensyn til bygningens alder, konstruksjonsutførelse, registrerte avvik og relevante krav til personsikkerhet. Forskjeller mellom byggetidens byggeskikk og dagens forskriftskrav, herunder TEK17, kan være omtalt der dette er relevant for vurderingen.

Energikilder:
Boligen har hovedsakelig elektrisk oppvarming med panelovner og reflektorovner i enkelte rom, herunder elektrisk reflektorovn på badet.
Det er installert luft til luft varmepumpe på kjøkkenet.
Boligen har eldre teglsteinspipe med mulighet for tilkobling av vedovn i stuen. Pipen er ikke innvendig rehabilitert og må kontrolleres og vurderes som egnet, før et eventuelt ildsted monteres og tas i bruk.

Enebolig - Byggeår: 1882

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sementtakstein, trolig fra ca. 1950-tallet basert på taksteinens utførelse og antatt alder. Undertaket består av bordkledning. Det foreligger ikke sikre opplysninger om det utvendige vanntette sjiktets oppbygning eller alder.
Tilbygget har taktekking med asfaltpapp. Alder på taktekkingen er ukjent.
Takrenner er av plast, og nedløp er av sink og plast.
Taket er ikke utstyrt med snøfangere, og det er ikke montert stige for feier til pipe eller for utvendig kontroll.
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon samt åser for innfesting av undertaket, som er av bordkledning. Loftet er et kaldtloft med luke i himlingen i trapperommet.
Opprinnelig yttervegg er, i henhold til alder, oppført i tømmerkonstruksjon, utvendig påført sålebenk og liggende bordkledning i forbindelse med tilbygg mot øst.
Tilbygget fremstår å være oppført i reisverk. Liggende bordkledning fremstår som slitt. Bakenforliggende tettesjikt er ukjent.
Vinduer i 2. etasje er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, sidehengslet på soverom og trapperom fra 2004.
Kjøkken og stue har malte trevinduer med 2- lags glass, toppsving fra 2016.
Vinduene i tilbygget har 2-lags glass og er fra 1978. Det er også et vindu i stuen mot vest med koblet glass; dette vinduets alder er ukjent.
Vinduet på badet har koblet glass og ukjent alder. Det er kjellervindu med 1-lags glass.
Innadslående ytterdør er i treverk med 1-lags glass, alder er ukjent
Støpt trapp med ukjent alder. Trappen er forseglet med fliser i senere tid.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har teppe i trapperom 2. etasje og belegg på øvrige andre rom.
Vegger med panelplater og malt strie. Himlinger med malte plater.
Etasjeskiller i boligen er oppført med trebjelkelag.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Boligen ligger i et område innenfor NGUs radonaktsomhetskart, klassifisert som høy.
Det er en mursteinspipe med sotluke i krypkjeller og feieluke i 2. etasje.
Per. dags dato er det ikke montert ildsted. Hull i pipe på stue må blendes.
Rom under terreng: Gulv er av betong, vegger er av naturstein og delvis pusset, og hulltaking er ikke foretatt.
Trappen er en malt tretrapp. Trappen er montert på kjøkkenet.
Det er finerdører i 2. etasje og profilerte fyllingsdører i 1. etasje.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
- Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
- Våtrommet har vinylbelegg på gulvet. Gulvet har fall mot sluk på 25 mm. Badet varmes opp med en elektrisk reflektorovn montert på veggen over døren.
- Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, men det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent på vegger. Det er eldre soilsluk.
- innredet med servant, benkeskap, frittstående toalett og badekar.
- Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

KJØKKEN Gå til side

Gulv på kjøkkenet har eldre belegg. Veggene har glatte, malte plater med våtromstapet over kjøkkenbenken. Himlingen på kjøkkenet består av plater (takess). Den plassbygde kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i heltre og rustfritt stål, samt nedsenket dobbel oppvaskkum i stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.

SPESIALROM Gå til side

Toalettet har belegg på gulv, plater av Huntonit på vegger og malt glatt himling. Varmekilde er panelovn på vegg. Toalettet er innredet med frittstående eldre toalett.
Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran i kjeller er ikke funksjonstestet på grunn av alder.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør og støpejernsrør fra før 1990.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og ventil i vegg.
Det er luft-til-luft varmepumpe, plassert på kjøkken.
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjelleren på fast og støpt underlag. Det er sluk i rommet.
Eldre sikringsskap er plassert på trapperom i 2. etasje. Sikringsskapet har skrusikringer, og inntakskursen er 2x50A.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Fuktsikringstypen er ukjent. Materialet brukt til opparbeiding av tomt og fundament er ukjent. Byggeåret er 1882.
Grunnmuren er oppført i natursteinsmur. Fundamentet er ukjent.
Tilbygget har grunnmur av naturstein og teglstein. Grunnmurene er utvendig pusset.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og striper med grus på en side.
Avløpsledningene er av ukjent type og har ukjent alder. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør med ukjent alder og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

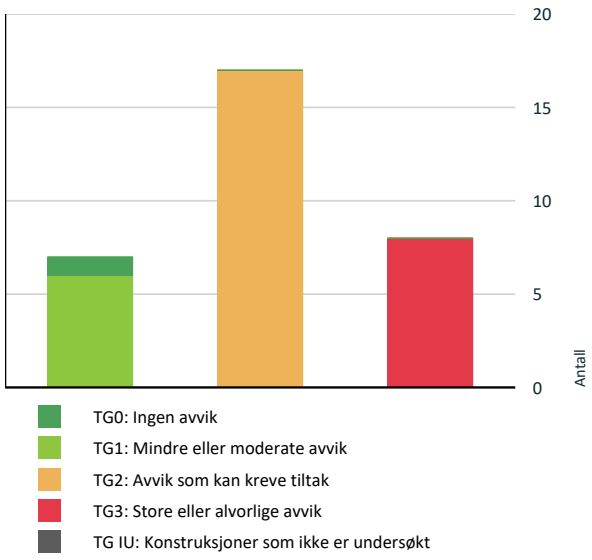
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er omsøkt før 01.01.1998. For tiltak som er søkt om før denne datoen, utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det foreligger heller ikke bygningstegninger fra kommunens arkiv som grunnlag for å kontrollere om leilighetens nåværende rominndeling og bruk er i samsvar med tidligere godkjent bruk.

Det er derfor ikke foretatt kontroll av lovligheten av leilighetens bruksområder opp mot godkjente bygningstegninger.

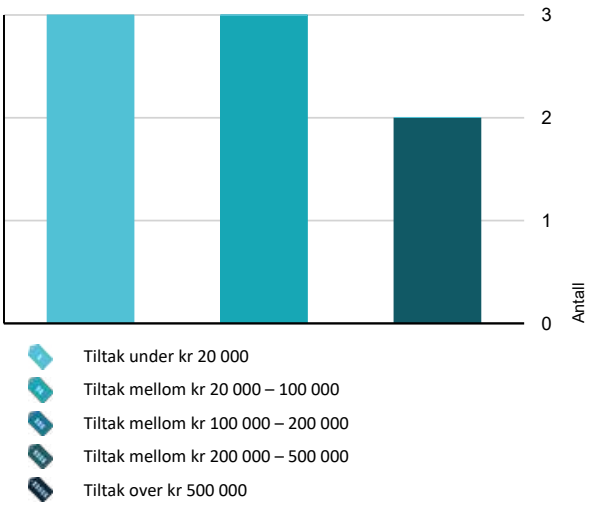
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring. Relevante opplysninger som fremkommer av egenerklæringen, vil likevel bli vurdert og lagt til grunn i tilstandsrapporten når denne vil bli forelagt i ettertid.

Reguleringsmessige forhold er ikke fysisk kontrollert, men basert på tilgjengelig offentlig dokumentasjon. Tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstingeniør, men er hentet fra kommunens kartbase, Matrikkelen/Kartverket og øvrige offentlige kilder.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet, oppholdsvær og 7 til 15 grader

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert mosevekst, overflateslitasje og aldersrelatert forvitring av sementtaksteinen. Taktekkingen har oppnådd en høy alder, og forventet gjenværende brukstid vurderes som vesentlig redusert.

Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om det underliggende vanntette sjiktets utførelse, alder og tilstand.

Ved inspeksjon fra kaldtloftet ble det registrert tydelige fuktskjolder og misfarginger flere steder i undertaket, særlig omkring gjennomføringer for pipe, ventilasjonskanal fra bad og avløpslufting. Forholdene indikerer tidligere eller periodisk fuktinntrengning og mulig svekkelse av det vanntette sjiktet.
Vanninntrengning gjennom utettheter ved gjennomføringer og innfestingspunkter for sløyfer og lekter, kan være medvirkende årsaker.

På bakgrunn av taktekkingens høye alder, registrert slitasje og fuktspor i undertaket vurderes det som nødvendig å påregne en fullstendig omlegging av taktekking og underliggende vanntett sjikt innen kort tid.

En nærmere fysisk kontroll av taket under sikkerhetsmessig forsvarlige forhold vil kunne avklare skadeomfanget og behovet for utbedringer.
Det er registrert begynnende råte og deformasjoner i isbordbeslag av tre. I tillegg er det stedvis nedsatt fiberkvalitet og overflatebehandling på vindskier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Taktekking - tilbygg Gå til side

Det er påvist stedvis mose, svekkelser i papp og skader/hull ved gjennomføringer som krever strakstiltak.

Det kan ikke utelukkes at det også er skader i undertaket.
Det er påvist store deformasjoner i renner, nedløp og innfestningsdetaljer, samt rust i frontbeslag.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist store deformasjoner på takrenner, nedløp og innfestingsdetaljer.

Nærmere kontroll har vært begrenset på grunn av manglende sikker adkomst til taket.
Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert tydelige fuktskjolder og misfarginger i undertaket og tilstøtende trekonstruksjoner ved pipegjennomføringen. Misfargingene fremstår som tegn på tidligere eller periodisk fuktinntrengning. Taktekkingen har høy alder, og det underliggende vanntette sjiktets utførelse, alder og tilstand er ikke dokumentert. Dette gir økt usikkerhet om tettheten, særlig ved gjennomføringer i taket.
Selv om fuktmålingene ikke viste forhøyede verdier på befaringstidspunktet, kan periodiske lekkasjer ikke utelukkes.
Det er ikke etablert fysisk ventilasjon av kaldloftet. Det mangler ventilasjonsåpninger ved gesims, gavler og møne, noe som begrenser konstruksjonens mulighet for uttørking av fukt. Angitt tilstandsgrad blir satt etter NS 3600.
Avløpslufterøret er ført gjennom kaldloftet uten isolering. Dette medfører økt risiko for kondensdannelse ved temperaturforskjeller mellom luften i røret og omgivelsene.
Avtrekkskanalen fra badet er laget av eternitt. Ved fjerning eller oppgradering av ventilasjonen må arbeidet med asbestholdig materiale utføres med forsiktighet og i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Vindu bad Gå til side

Det er påvist råte på vinduer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt, da alle vegger er av naturstein, noe som gjør det upraktisk eller umulig å gjennomføre hulltaking på en forsvarlig måte.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist fuktskjolder og fuktskader på overflater i kjeller.
Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
Det er påvist symptom på setninger (skråriss).
Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
Det er registrert sprekkdannelser i gulvet mot grunnen.
Kjelleren har ingen eller begrenset ventilasjon via ventiler i grunnmuren.
Det er merkbart behov for bedre ventilasjon i rommene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ved funksjonstest av vann påvist lekkasje fra påkoblingspunktet for oppvaskmaskin på avløpet fra servanten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er konstatert fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen ved badekaret. Vindu og tilstøtende bygningsmaterialer er plassert i våtsonen og har overflater som ikke er tilstrekkelig fuktbestandige.

Gulvet har eldre vinylbelegg med synlige sveiseskjøter og registrerte hulrom under belegget. Vinylbelegget har oppnådd en høy alder og det er usikkerhet knyttet til gjenværende tettefunksjon.

Det er registrert tegn til utettheter ved rørgjennomføringer og overganger. Gulvet har eldre støpejernssluk uten klemring, noe som gir mangelfull sikkerhet for vanntett tilslutning mellom sluk og gulvbelegg. Våtrommets tettesjikt på gulv og vegger er etablert før år 2000, og det er vesentlig usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet.

Det er registrert fuktrelaterte skader og svelling på baderomsinnredningen.

Badet har kun naturlig avtrekk via ventil i himlingen, og det mangler tilfredsstillende tilluft under døren. Dette begrenser luftsirkulasjonen og reduserer muligheten for effektiv fjerning av fuktig luft.

Det er videre registrert mørke misfarginger i himlingen over den elektriske reflektorovnen. Misfargingene kan skyldes varmepåvirkning eller avsetning av støvpartikler som følge av luftstrømmer omkring varmekilden.

Samlet har våtrommet vesentlige svakheter ved fuktsikring, tettesjikt og ventilasjon, i tillegg til påviste fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er registrert stedvis nedsatt fiberkvalitet og noe råte i sålebenken, spesielt på hjørnene. Det er også registrert råte i organisk materiale i nedgangen til kjelleren.
Det er observert sprekker i kledningen hvor vann kan trenge inn til bakenforliggende konstruksjoner. Dette bør utbedres eller undersøkes nærmere.
Overflatebehandlingen har bobler, og enkelte steder har malingen flasset av.

Utvendig > Vindu stue og tilbygg Gå til side

Stuevinduet er vanskelig å åpne og lukke.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Glasset i ytterdøren har sprekk.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er registrert sprekker, bom og avskaling av fliser og fuger, på den utvendige trappen.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i deler av gulvet. Dette er ikke uvanlig i boliger fra slutten av 1800-tallet.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Det anbefales at eldre teglsteinspiper restaureres ved å sette inn røykrør i stål eller betongbaserte elementer.
På grunn av pipens alder og usikkerhet rundt forblendingen, er det valgt angitt tilstandsgrad.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist skjevheter på dører i 2. etasje, noe som skyldes skjevheter i konstruksjonen.

Det kan være nødvendig å demontere og montere dørene på nytt for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert uisolerte kobberrør i kjelleren.
Manglende isolering av kaldtvannsrør kan medføre kondensdannelse på røroverflatene, mens uisolerte varmtvannsrør kan føre til unødvendig varmetap.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.
Det er symptomer på manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Det er registrert avskaling av utvendig puss enkelte steder på grunnmuren.
Tilbygget, med ukjent alder, har tydelige setninger mot øst.
Ifølge kontaktperson for selger har dette vært uendret de siste 18 årene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

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

Det er skygger i himlingen og avskalling av overflatebehandling mot yttervegger. Dette er tegn på mulig fukt eller kondens, og forholdet bør undersøkes nærmere.

Forholdet må vurderes i sammenheng med tettesjiktet på taket.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er ikke etablert spalte i dør eller mellom dørterskel og dørblad, for å sikre god ventilering og luftsirkulasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Avtrekkskanalen fra badet er laget av eternitt. Ved fjerning eller oppgradering av ventilasjonen må arbeidet med asbestholdig materiale utføres med forsiktighet og i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Avtrekksluft fra kjøkkenventilatoren er ført ut i pipe. Ved montering av nytt ildsted, kan dette være en ikke akseptert løsning. Forholdene bør undersøkes nærmere med brann- og feiervesenet i kommunen.
- Varmepumpens innedel er ikke tilfredsstillende tilkoblet strømuttak, da den kun er tilkoblet via skjøteledning.
  Dette utgjør en HMS-risiko og bør utbedres ved å etablere fast tilkobling, i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det er tegn på hull i inntak og at sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke, uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er utpreget bruk av skjøteledninger med flerkontaktspunkter, noe som kan medføre økt risiko for overbelastning og brannfare. Det anbefales å vurdere faste installasjoner for å redusere denne risikoen.
- Det er registrert en defekt stikkontakt i stuen.

  Kabelføringen på kaldloftet har svært høy alder, noe som kan medføre økt risiko for feil eller svikt i det elektriske anlegget. Det anbefales at dette vurderes nærmere av kvalifisert elektrofaglig personell.
- Det er indikasjoner på at flere elektriske arbeider og utvidelser kan være utført som egeninnsats. Dette medfører økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og sikkerhet. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en grundig kontroll av det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Utveksling for pipe av teglstein er ført helt inn til pipe. Teglsteinspipens alder og treverk er en risiko for

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1882

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sementtakstein, trolig fra ca. 1950-tallet basert på taksteinens utførelse og antatt alder. Undertaket består av bordkledning. Det foreligger ikke sikre opplysninger om det utvendige vanntette sjiktets oppbygning eller alder.
Taktekkingen er visuelt undersøkt fra bakkenivå. Nærmere kontroll har vært begrenset på grunn av manglende sikker utvendig adkomst.
Endringer av tak og taktekking må meddeles kommunen, da bygget har restriksjoner i verne klasse.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mosevekst, overflateslitasje og aldersrelatert forvitring av sementtaksteinen. Taktekkingen har oppnådd en høy alder, og forventet gjenværende brukstid vurderes som vesentlig redusert.

Det foreligger ikke tilstrekkelige opplysninger om det underliggende vanntette sjiktets utførelse, alder og tilstand.

Ved inspeksjon fra kaldtloftet ble det registrert tydelige fuktskjolder og misfarginger flere steder i undertaket, særlig omkring gjennomføringer for pipe, ventilasjonskanal fra bad og avløpslufting. Forholdene indikerer tidligere eller periodisk fuktinntrengning og mulig svekkelse av det vanntette sjiktet. Vanninntrengning gjennom utettheter ved gjennomføringer og innfestingspunkter for sløyfer og lekter, kan være medvirkende årsaker.

På bakgrunn av taktekkingens høye alder, registrert slitasje og fuktspor i undertaket vurderes det som nødvendig å påregne en fullstendig omlegging av taktekking og underliggende vanntett sjikt innen kort tid.

En nærmere fysisk kontroll av taket under sikkerhetsmessig forsvarlige forhold vil kunne avklare skadeomfanget og behovet for utbedringer.

• Det er registrert begynnende råte og deformasjoner i isbordbeslag av tre. I tillegg er det stedvis nedsatt fiberkvalitet og overflatebehandling på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre en grundig fysisk kontroll av taket under sikre forhold, for å kartlegge skadeomfanget og behovet for utbedringer.

Fullstendig omlegging av taktekking og underliggende vanntett sjikt bør påregnes innen kort tid for å unngå økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse av takets funksjon og økte utbedringskostnader.

• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av isbordbeslag og vindskier med begynnende råte, deformasjoner og nedsatt fiberkvalitet.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere forringelse, økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av isbordbeslag og vindskier med begynnende råte, deformasjoner og nedsatt fiberkvalitet for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på takkonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Taknedløp av sink samt noe plast, ukjent alder. Manglende innfesting, skjevheter og deformering.



Begynnende råte og deformering i isbordbeslag

TG 3 Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilbygget har taktekking med asfaltpapp. Besiktigelsen er utført fra taket. Alder på taktekkingen er ukjent. Det er ikke tilgang for inspeksjon mellom innvendig himling og undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist stedvis mose, svekkelser i papp og skader/hull ved gjennomføringer som krever strakstiltak.

Det kan ikke utelukkes at det også er skader i undertaket.

• Det er påvist store deformasjoner i renner, nedløp og innfestningsdetaljer, samt rust i frontbeslag.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Taktekking må utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales også å undersøke undertaket nærmere for eventuelle skader, da dette kan medføre økt risiko for råte, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

• Det bør gjennomføres utbedringer av renner, nedløp, innfestningsdetaljer og frontbeslag for å hindre videre skader og lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrenging, følgeskader på bygningens konstruksjon og forverring av eksisterende skader.

• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å vurdere utskifting av taktekking for å unngå fuktskader og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Gjennomføring i tak, det kan ikke utelukkes råte og vanngjennomtrenging i tettesjikt og undertak i dette området.





Rustdannelser i frontblikk og skader i takrenner og nedløp

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er av plast, og nedløp er av sink og plast. Alder er ukjent.
Taket er ikke utstyrt med snøfangere, og det er ikke montert stige for feier til pipe eller for utvendig kontroll. Dette har forhindret kontroll av tak og tekking rundt pipe, samt kontroll av øvrige utvendige forhold på taket, på grunn av manglende sikker adkomst til taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist store deformasjoner på takrenner, nedløp og innfestingsdetaljer.

Nærmere kontroll har vært begrenset på grunn av manglende sikker adkomst til taket.

- Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå økt fuktbelastning og risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av deformerte renner, nedløp og innfestningsdetaljer for å sikre tilfredsstillende avrenning og hindre vannskader på bygningen.

Begrenset kontroll på grunn av manglende sikker adkomst medfører økt risiko for at ytterligere skader eller feil ikke er avdekket.
Det anbefales å foreta en grundigere inspeksjon når sikker adkomst er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

- Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.
- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold ikke blir utført.

Det er imidlertid mulighet for å feie pipe fra 2. etasje. Kontroll av beslag og tetthet rundt gjennomføringen i tak fra utsiden er imidlertid ikke mulig, noe som kan føre til at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimatet omfatter utbedring av takrenner og nedløp samt etablering av tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmuren.
Eventuelle kostnader til utvidet kontroll av taktekkingen under sikkerhetsmessig forsvarlige forhold er ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon samt åser for innfesting av undertaket, som er av bordkledning. Loftet er et kaldtloft med luke i himlingen i trapperommet, uten tilkomststige. Loftet er ikke fysisk ventilert. Halve himlingen mellom varm og kald side er isolert mellom opprinnelig himling med sydde matter av glassvatt. Andre halvdel er isolert i nyere tid med steinull, dekket med spaltegulv frem til pipe. Det er tegn til at himlingen er nedsenket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert tydelige fuktskjolder og misfarginger i undertaket og tilstøtende trekonstruksjoner ved pipegjennomføringen. Misfargingene fremstår som tegn på tidligere eller periodisk fuktinntrengning.
Taktekkingen har høy alder, og det underliggende vanntette sjiktets utførelse, alder og tilstand er ikke dokumentert. Dette gir økt usikkerhet om tettheten, særlig ved gjennomføringer i taket.
Selv om fuktmålingene ikke viste forhøyede verdier på befaringstidspunktet, kan periodiske lekkasjer ikke utelukkes.

• Det er ikke etablert fysisk ventilasjon av kaldloftet. Det mangler ventilasjonsåpninger ved gesims, gavler og møne, noe som begrenser konstruksjonens mulighet for uttørking av fukt. Angitt tilstandsgrad blir satt etter NS 3600.

• Avløpslufterøret er ført gjennom kaldloftet uten isolering. Dette medfører økt risiko for kondensdannelse ved temperaturforskjeller mellom luften i røret og omgivelsene.

• Avtrekkskanalen fra badet er laget av eternitt. Ved fjerning eller oppgradering av ventilasjonen må arbeidet med asbestholdig materiale utføres med forsiktighet og i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder i undertaket og fuktmerker rundt pipen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader.

• Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon av kaldloftet for å sikre nødvendig luftutskifting og redusere risikoen for kondens, sopp- og råteskader.

Det anbefales samtidig å kontrollere lufttettheten mellom oppvarmede rom og kaldloftet. Tiltakene bør samordnes med planlagt omlegging av taktekking og utvendig vanntett sjikt.

• Det anbefales å isolere avløpslufterøret med egnet materiale for å redusere risikoen for kondensdannelse. Manglende isolering kan medføre fuktbelastning på omkringliggende bygningsdeler og økt risiko for fuktskader over tid.

• Avtrekkskanalen fra badet består av eternitt, som kan inneholde asbest. Ved fjerning eller oppgradering av ventilasjonen må arbeidet utføres av kvalifisert personell og i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbestholdige materialer, for å unngå helserisiko og forurensning.

Kostnader for etablering av tilfredsstillende ventilasjon av takkonstruksjonen er medregnet under punktet «Taktekking».

Øvrige registrerte avvik i takkonstruksjonen og nødvendige utbedringer bør vurderes og samordnes med den planlagte omleggingen av utvendig tettesjikt og taktekking, for å sikre en helhetlig og tilfredsstillende løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport









Det er tegn til råte i undertak ved gjennomføring i takkonstruksjon, samt åpning i beslag slik ar det kan være fare for vann inndrive.

Mangler kondens isolering av lufting avløp over tak

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig yttervegg er, i henhold til alder, oppført i tømmerkonstruksjon, utvendig påført sålebenk og liggende bordkledning i forbindelse med tilbygg mot øst, hvor alder er ukjent.

Tilbygget fremstår å være oppført i reisverk. Liggende bordkledning fremstår som slitt, med nedsatt fiberkvalitet på enkelte steder av sålebenk, spesielt på hjørner. Bakenforliggende tettesjikt er ukjent.

Utvendig kledning er besiktiget fra bakkenivå og fra det relativt flate taket mot øst. Det er utført tilfeldige stikkprøver med skrutrekker for å avdekke eventuelle fuktrelaterte avvik. Det kan ikke utelekes bakenforliggende skader da tette sikt/vindsperre er ukjent og veggen ikke er luftet bak kledning

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er registrert stedvis nedsatt fiberkvalitet og noe råte i sålebenken, spesielt på hjørnene. Det er også registrert råte i organisk materiale i nedgangen til kjelleren.

• Det er observert sprekker i kledningen hvor vann kan trenge inn til bakenforliggende konstruksjoner. Dette bør utbedres eller undersøkes nærmere. Overflatebehandlingen har bobler, og enkelte steder har malingen flasset av.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.

• Skadet og råtesvekket treverk i sålebenk og nedgang til kjeller bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og skade på konstruksjonen.
Dersom råteskadet materiale ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere fuktskader, svekket bæreevne og spredning av råte til tilstøtende konstruksjoner.

• Sprekker i kledningen og avflassing av maling bør utbedres ved å reparere eller skifte skadet kledning, samt skrape og male overflater på nytt.
Dette bør gjøres for å hindre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

• Sprekker i kledningen og avflassing av maling bør utbedres for å hindre vanninntrengning til bakenforliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggen.
Det anbefales også å undersøke tilstanden til tettesjikt og vindsperre nærmere, da manglende eller skadet tettesjikt øker risikoen for skjulte skader og dårligere isolasjonsevne.

Tilstandsrapport



Det er sprekker i utvendig kledning som bør tettes eller utbedres. Bakenforliggende konstruksjon og tettesjikt bør undersøkes nærmer



Stedvis flasser malingen av utvendig panel



Stedvis begynnende råte i sålebenk, spesielt ved hjørner

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i 2. etasje er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, sidehengslet på soverom og trapperom fra 2004. Vinduene har bruksslitasje, men fungerer normalt.
Kjøkken og stue har malte trevinduer med 2- lags glass, toppsving fra 2016. Vinduene er satt inn ved bruk av egeninnsats (kilde: representant for selger).

Endringer og bytte av vinduer må avklares med kommunen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vindu 2. etasje. Noe bruksslitasje på soveromsvindu.



Stuevindu med toppsving 2- lags glass fra 2016.

TG 2 Vindu stue og tilbygg

Beskrivelse

Vinduene i tilbygget har 2-lags glass og er fra 1978. Det er også et vindu i stuen mot vest med koblet glass; dette vinduets alder er ukjent.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Stuevinduet er vanskelig å åpne og lukke.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon, da vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, kan medføre redusert lufting, dårligere inneklima og økt risiko for følgeskader på karm og beslag.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.


Overflatebehandlet vindu av tre med 2-lags glass


Koblet glass i stue mot vest, alder er ukjent

TG 3 Vindu bad

Beskrivelse
Vinduet på badet har koblet glass og ukjent alder. Det er et kjellervindu med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer må utbedres eller vinduene må skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av materialer, redusert tetthet, trekk, varmetap og fuktinntrengning som kan føre til ytterligere skader på omkringliggende konstruksjon.

Kostnads estimatet er for å skifte ut vinduet, eventuelt skader i bakenforliggende konstruksjon må vurderes på stedet og er ikke medberegnet i estimatet.
Kostnadsestimat: Under 20 000


Baderoms vindu


Kjellervindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Innadslående ytterdør er i treverk med 1-lags glass, alder er ukjent

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Glasset i ytterdøren har sprekk.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av trevirket.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp med ukjent alder. Trappen er forseglet med fliser i senere tid, men tidspunktet for dette er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker, bom og avskaling av fliser og fuger, på den utvendige trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av sprekker, bom og avskaling av fliser og fuger på trappen, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging, frostsprengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har teppe i trapperom 2. etasje og belegg på øvrige andre rom. Alder på gulvoverflater er ukjent, men fremstår som relativt godt brukt.
Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i deler av gulvet. Dette er ikke uvanlig i boliger fra slutten av 1800-tallet.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulvet bør utbedres dersom det er til sjenanse. Konsekvensen av knirk er hovedsakelig redusert komfort, men det indikerer også mulig bevegelse i konstruksjonen, som over tid kan føre til økt slitasje.

• Overflater bør vurderes for utbedring eller utskifting etter behov, for å unngå videre slitasje og sikre ønsket standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre, er redusert estetisk uttrykk og mulig økt slitasje over tid. Ny eier bør selv vurdere nødvendigheten av tiltak, ut fra eget bruksbehov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med panelplater og malt strie. Himlinger med malte plater. Alder på vegg- og himlingsoverflater er ukjent.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vurderes for eventuell oppussing eller utskifting, for å oppnå ønsket standard og funksjon.
Konsekvensen av slitte overflater er redusert estetisk kvalitet og mulig økt behov for vedlikehold over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i boligen er oppført med trebjelkelag.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue, registreres et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 11 mm, over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 11 mm, over 2 meter.

2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom, registreres et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 14 mm, over 2 meter.

Det kan ikke utelukkes andre nivåforskjeller på rom som ikke er kontrollert.
Det er kun ett rom i 2. etasje som er målt, da de øvrige rommene har vegg-til-vegg-teppe, og målingene blir vesentlig unøyaktige.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Bygningen er opprinnelig oppført før dagens krav til radonforebyggende tiltak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.
Boligen ligger i et område innenfor NGUs radonaktsomhetskart, klassifisert som høy.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak, dersom forhøyede verdier påvises.



Radonaktsomhetskart klassifisert som høy

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe med sotluke i krypkjeller og feieluke i 2. etasje, ukjent alder.
Per. dags dato er det ikke montert ildsted. Hull i pipe på stue må blendes, eller det må monteres ildsted med forsvarlig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at eldre teglsteinspiper restaureres ved å sette inn røykrør i stål eller betongbaserte elementer.
På grunn av pipens alder og usikkerhet rundt forblendingen, er det valgt angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Hull i pipe på stue må blendes forsvarlig, eller det må monteres ildsted med tilhørende dokumentasjon.
Det anbefales at eldre teglsteinspiper restaureres ved å sette inn røykrør i stål eller betongbaserte elementer, for å redusere risikoen for lekkasjer, brannfare og ytterligere forringelse av pipens funksjon.
På grunn av pipens alder og usikkerhet rundt utførelsen, er det økt risiko for skjulte skader og redusert sikkerhet ved bruk.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong, vegger er av naturstein og delvis pusset, og hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt, da alle vegger er av naturstein, noe som gjør det upraktisk eller umulig å gjennomføre hulltaking på en forsvarlig måte.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist fuktskjolder og fuktskader på overflater i kjeller.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

• Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

• Det er registrert sprekkdannelser i gulvet mot grunnen.

• Kjelleren har ingen eller begrenset ventilasjon via ventiler i grunnmuren.
Det er merkbart behov for bedre ventilasjon i rommene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig overvåkning av konstruksjonen for å oppdage eventuelle fukt- eller skaderisiko, da manglende hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden bak veggene. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte skader, som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering eller etablere fuktsperre. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og fuktskader på overflater i kjeller.
Tiltak for å utbedre skadene og hindre videre fuktinntrenging bør iverksettes for å unngå utvikling av råte, muggsopp og ytterligere skader på konstruksjonen.

• Riss og sprekker i overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på bygget og dårligere inneklima.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av setningsskadene.
Konsekvensen av å ikke utbedre setningsskader kan være økt risiko for videre bevegelser i konstruksjonen, som kan føre til sprekker, skjevheter og i verste fall svekket bæreevne.

• Støvkondens og heksesot/kjemisk sverting i rom under terreng indikerer ubalanse i inneklimaet, ofte knyttet til høy luftfuktighet, kuldebroer eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan gi misfarging, dårlig inneklima og økt risiko for muggvekst over tid.

• Sprekkdannelser i gulvet bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning fra grunnen.
Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og omfang.

• Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for fukt, mugg og dårlig inneklima.
Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, kondens, og på sikt skade på konstruksjonen samt helseplager for brukere av rommene.

Det er registrert tydelige sprekkdannelser i overflater på gulv og vegger i kjellerrommene. Sprekkdannelsene vurderes å kunne ha sammenheng med tidligere setningsbevegelser i bygningen eller underliggende grunnforhold. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser som kan fastslå årsaken til sprekkdannelsene, eller om setningsbevegelsene fortsatt er aktive. Omfanget og den videre utviklingen er derfor usikker.

Kjellerrommene har i tillegg mangelfull ventilasjon, noe som kan medføre redusert luftsirkulasjon og opphopning av fuktig inneluft. Kjellerkonstruksjoner mot terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning, særlig i eldre bygninger hvor fuktsikring og drenering kan ha begrenset funksjon.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet omfatter geotekniske undersøkelser med tilhørende fagkyndig vurdering og rapport om grunnforholdene, herunder årsaken til registrerte sprekkdannelser og risikoen for videre setningsutvikling.

Estimatet omfatter også tiltak for å forbedre ventilasjonen i kjellerrommene. Etablering av tilfredsstillende ventilasjon kan være utfordrende, da grunnmurene er oppført av naturstein med en tykkelse på ca. 90 cm. Dette kan medføre behov for spesialtilpassede løsninger og økte kostnader.

Eventuelle bygningsmessige utbedringer som følge av setninger, samt stabiliserende tiltak på grunnmur eller grunnforhold, er ikke inkludert i kostnadsestimatet. Omfanget av slike tiltak må vurderes etter at nødvendige undersøkelser er gjennomført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskjolder på nedre deler av yttervegger



Sprekker i gulv av betong



Vegg tykkelsen er på ca. 0,90 meter og er av naturstein.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp med en innvendig vangebredde på ca. 0,65 meter. Alder på trappen er ukjent. Trappen er montert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er finerdører i 2. etasje og profilerte fyllingsdører i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skjevheter på dører i 2. etasje, noe som skyldes skjevheter i konstruksjonen.

Det kan være nødvendig å demontere og montere dørene på nytt for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å justere, demontere og eventuelt montere dørene på nytt, for å oppnå tilfredsstillende funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør og karm over tid.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst fra selgers representant at det har vært forekomst av råte i kjeller, noe som også ble registrert av bygningskyndige. Det bør ikke lagres mat i kjelleren.

Ved besiktigelse av kaldloftet ble det registrert aktivitet fra mus. Tidspunkt og omfang for denne aktiviteten er ikke kjent, og det anbefales nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadedyraktivitet, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre skade.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner og potensiell helsefare for beboere. Dersom det er vanskelig å få bukt med problemet, anbefales det å kontakte fagkyndig bistand.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt. Baderommet har ukjent alder.

- Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
- Våtrommet har vinylbelegg på gulvet. Gulvet har fall mot sluk på 25 mm. Badet varmes opp med en elektrisk reflektorovn montert på veggen over døren.
- Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, men det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent tettesjikt på vegger. Det er eldre soilsluk.
- Badet er innredet med servant, benkeskap, frittstående toalett og badekar.
- Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Det er konstatert fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen ved badekaret. Vindu og tilstøtende bygningsmaterialer er plassert i våtsonen og har overflater som ikke er tilstrekkelig fuktbestandige.

Gulvet har eldre vinylbelegg med synlige sveiseskjøter og registrerte hulrom under belegget. Vinylbelegget har oppnådd en høy alder og det er usikkerhet knyttet til gjenværende tettefunksjon.

Det er registrert tegn til utettheter ved rørgjennomføringer og overganger. Gulvet har eldre støpejernssluk uten klemring, noe som gir mangelfull sikkerhet for vanntett tilslutning mellom sluk og gulvbelegg. Våtrommets tettesjikt på gulv og vegger er etablert før år 2000, og det er vesentlig usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet.

Det er registrert fuktrelaterte skader og svelling på baderomsinnredningen.

Badet har kun naturlig avtrekk via ventil i himlingen, og det mangler tilfredsstillende tilluft under døren. Dette begrenser luftsirkulasjonen og reduserer muligheten for effektiv fjerning av fuktig luft.

Det er videre registrert mørke misfarginger i himlingen over den elektriske reflektorovnen. Misfargingene kan skyldes varmepåvirkning eller avsetning av støvpartikler som følge av luftstrømmer omkring varmekilden.

Samlet har våtrommet vesentlige svakheter ved fuktsikring, tettesjikt og ventilasjon, i tillegg til påviste fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

• Badet har påviste fukt- og råteskader samt vesentlige svakheter ved tettesjikt, sluk og gjennomføringer. Videre vannbelastning kan medføre økt fuktinntrengning og ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales fullstendig rehabilitering av våtrommet innen kort tid, med etablering av nye vanntette sjikt på gulv og vegger, utskifting av sluk og tilfredsstillende tetting ved alle gjennomføringer og overganger.

Ved rehabiliteringen må skadeomfanget i veggkonstruksjonen ved badekaret undersøkes nærmere. Fuktskadede og råteskadde materialer må fjernes og erstattes. Eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner må utbedres etter behov.

Vindu og øvrige bygningsdeler i våtsonen må sikres med egnede fuktbestandige løsninger. Skadet baderomsinnredning bør utbedres eller skiftes i forbindelse med rehabiliteringen.

Det anbefales samtidig å etablere mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilførsel av erstatningsluft, eksempelvis gjennom luftespalte under døren eller overstrømningsventil.

Reflektorovnen bør kontrolleres med hensyn til avstand til brennbare materialer og tegn på varmgang. Ved mistanke om varmepåvirkning eller utilstrekkelig sikkerhetsavstand, bør ovnen tas ut av bruk inntil forholdet er kontrollert.

Inntil våtrommet er rehabilitert, bør direkte vannbelastning på utsatte områder unngås. På grunn av de påviste fukt- og råteskadene og usikkerheten omkring tettesjiktets funksjon, bør videre bruk vurderes med stor forsiktighet. Manglende utbedring kan medføre økt skadeomfang og høyere utbedringskostnader.

Kostnadsestimatet omfatter fullstendig rehabilitering av badet på ca. 4 m², inkludert riving, nytt sluk, tettesjikt på gulv og vegger, overflater, nødvendige tilpasninger av sanitær- og elektriske installasjoner, ventilasjon og innredning med tilsvarende standard som i dag.

Utbedring av registrerte fukt- og råteskader ved badekaret, er medregnet i begrenset omfang.

Det er ikke tatt høyde for omfattende skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner, behov for større konstruksjonsmessige endringer eller andre uforutsette forhold som først kan avdekkes ved riving.

Kostnadsestimatet er en sjablongmessig vurdering basert på registrerte avvik og må ikke sammenlignes med et bindende pristilbud fra entreprenør. Faktiske utbedringskostnader kan avvike fra estimatet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kott, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,7 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Gulv på kjøkkenet har eldre belegg. Veggene har glatte, malte plater med våtromstapet over kjøkkenbenken. Himlingen på kjøkkenet består av plater (takess). Den plassbygde kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i heltre og rustfritt stål, samt nedsenket dobbel oppvaskkum i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er ved funksjonstest av vann påvist lekkasje fra påkoblingspunktet for oppvaskmaskin på avløpet fra servanten.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasje fra påkoblingspunktet for oppvaskmaskin på avløpet må utbedres snarest, for å unngå vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til råte, mugg og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





lekkasjepunkt ved tapping av vann



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipe.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksluft fra kjøkkenventilatoren er ført ut i pipe. Ved montering av nytt ildsted, kan dette være en ikke akseptert løsning. Forholdene bør undersøkes nærmere med brann- og feiervesenet i kommunen.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør avklares med brann- og feiervesenet for å sikre at løsningen er i henhold til gjeldende regelverk. Dersom avtrekket ikke er godkjent, kan det medføre pålegg om endring, økt risiko for brannspredning eller feil bruk av pipeløpet.



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettet har belegg på gulv, plater av Huntonit på vegger og malt glatt himling. Varmekilde er panelovn på vegg. Toalettet er innredet med frittstående eldre toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er skygger i himlingen og avskalling av overflatebehandling mot yttervegger. Dette er tegn på mulig fukt eller kondens, og forholdet bør undersøkes nærmere.

Forholdet må vurderes i sammenheng med tettesjiktet på taket.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til skygger og avskalling, da dette kan skyldes fukt eller kondens.
Dersom det viser seg å være fuktproblematikk, bør nødvendige tiltak iverksettes for å utbedre årsaken, for eksempel forbedring av ventilasjon eller utbedring av tettesjikt på taket.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for sopp- og råteskader, samt forverring av inneklimaet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert spalte i dør eller mellom dørterskel og dørblad, for å sikre god ventilering og luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres spalte i dør eller mellom dørterskel og dørblad, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftsirkulasjon.
Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.

Stoppekran i kjeller er ikke funksjonstestet på grunn av alder og fare for begynnende lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert uisolerte kobberrør i kjelleren. Manglende isolering av kaldtvannsrør kan medføre kondensdannelse på røroverflatene, mens uisolerte varmtvannsrør kan føre til unødvendig varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå vannskader og driftsavbrudd som følge av rørbrudd eller lekkasje.
• Det anbefales å isolere vannrørene med egnet rørisolasjon for å redusere risikoen for kondensdannelse og varmetap.

Kondens på kaldtvannsrør kan over tid føre til fuktbelastning på omkringliggende bygningsdeler, med risiko for fuktskader.

Vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegger og etasjeskillere kan utgjøre en risiko for rørbrudd.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør og støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Støpejernsrør fra før 1990 bør vurderes for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle skader før de utvikler seg.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det plutselig kan oppstå lekkasjer med fare for vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og ventil i vegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Det er mekanisk avtrekk fra toalett i 1. etasje.

Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.
Luft til luft varmepumpe fra Panasonic plassert på kjøkken, produksjonsår 2024.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmepumpens innedel er ikke tilfredsstillende tilkoblet strømuttak, da den kun er tilkoblet via skjøteledning.
Dette utgjør en HMS-risiko og bør utbedres ved å etablere fast tilkobling, i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fast tilkobling for varmepumpens innedel i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for brann og andre HMS-relaterte farer som kan oppstå ved bruk av skjøteledning.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjelleren på fast og støpt underlag. Det er sluk i rommet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport

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 er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Eldre sikringsskap er plassert på trapperom i 2. etasje. Sikringsskapet har skrusikringer, og inntakskursen er 2x50A.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på hull i inntak og at sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke, uten å fjerne kapslinger.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er utpreget bruk av skjøteledninger med flerkontaktspunkter, noe som kan medføre økt risiko for overbelastning og brannfare. Det anbefales å vurdere faste installasjoner for å redusere denne risikoen.

• Det er registrert en defekt stikkontakt i stuen.

Kabelføringen på kaldloftet har svært høy alder, noe som kan medføre økt risiko for feil eller svikt i det elektriske anlegget. Det anbefales at dette vurderes nærmere av kvalifisert elektrofaglig personell.

• Det er indikasjoner på at flere elektriske arbeider og utvidelser kan være utført som egeninnsats. Dette medfører økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og sikkerhet. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en grundig kontroll av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap bør tettes av kvalifisert elektriker for å hindre spredning av brann og redusere risiko for støvinntrengning og fukt, som kan føre til funksjonsfeil eller økt brannfare.

• Det bør gjennomføres en kontroll på det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan føre til brannfare eller personskade.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil og mangler, samt vurdere behovet for oppgradering til faste installasjoner.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for overbelastning, varmgang og brann, spesielt ved utstrakt bruk av skjøteledninger og eldre sikringsskap med skrusikringer.

• Defekt stikkontakt i stuen bør utbedres av kvalifisert elektrofaglig personell for å unngå risiko for elektrisk støt eller brann.

Kabelføringen på kaldloftet har svært høy alder og bør vurderes og eventuelt oppgraderes av fagperson. Høy alder på elektriske installasjoner øker risikoen for feil, svikt og brannfare.

• Det er indikasjoner på at flere elektriske arbeider og utvidelser kan være utført som egeninnsats. Dette medfører økt risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, noe som kan føre til skjulte feil, redusert el-sikkerhet og økt fare for brann eller personskade.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og sikre at anlegget oppfyller gjeldende forskrifter.

Takstingeniøren har gjennomført en visuell kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabelinnfestning, brannfare samt dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann, og det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tillater. 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.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Utveksling for pipe av teglstein er ført helt inn til pipe. Teglsteinspipens alder og treverk er en risiko for

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Ifølge løsmasse-kart fra NGU ligger eiendommen i et område med hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet, beskrevet som sammenhengende, finkornet marin avsetning. Slike avsetninger består hovedsakelig av silt- og leirmasser. Området ligger i nærheten av Falkumelva, og lokale variasjoner i de øvre løsmassene kan forekomme. Det er ikke fremlagt eller kjent at det er utført geotekniske grunnundersøkelser på selve eiendommen. Faktisk lagdeling, løsmasse-mektighet og dybde til faste masser/fjell, er derfor ukjent (Kilde: NGU og Kommunedelplan for Skien sentrum).

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstypen er ukjent. Materialet brukt til opparbeiding av tomt og fundament er ukjent. Byggeåret er 1882.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.

• Det er symptomer på manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller for å redusere risikoen for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.
Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og forringelse av byggets verdi.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av fuktsikringssystemet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende funksjon er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.



Det er ikke etablert fuktsikring på grunnmur rundt boligen

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i natursteinsmur. Fundamentet er ukjent. Natursteinsmuren har en tykkelse på ca. 0,90 meter og fremstår som selvbærende. Tilbygget har grunnmur av naturstein og teglstein. Grunnmurene er utvendig pusset, og det er registrert noe pusskrater.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert avskaling av utvendig puss enkelte steder på grunnmuren.
- Tilbygget, med ukjent alder, har tydelige setninger mot øst.

Ifølge kontaktperson for selger har dette vært uendret de siste 18 årene.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.
- Skråriss bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang, og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres. Konsekvensen av å ikke utbedre setningsskader kan være økt risiko for ytterligere bevegelser i grunnmuren, som igjen kan føre til strukturelle skader på bygningen.
- Lokal utbedring av avskallet puss bør utføres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning i grunnmuren. Følg med på eventuell utvikling av skader.
- Setningene bør overvåkes over tid for å avdekke eventuelle endringer. Dersom det oppdages økte bevegelser eller nye sprekker, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagperson for å vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av setninger i grunnmuren er økt risiko for skjevheter og skader på tilstøtende konstruksjoner, samt potensielt økte utbedringskostnader dersom forholdet forverres.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med planter, gress og striper med grus på en side.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og har ukjent alder. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør med ukjent alder og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vannledningene bør vurderes for utskifting, da galvaniserte stålrør eldre enn 25 år har økt risiko for tæring, lekkasjer og redusert vannkvalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er fare for plutselige vannskader og driftsavbrudd.
Det anbefales å innhente vurdering fra fagperson for å kartlegge tilstand og behov for tiltak.

• Det bør innhentes nærmere informasjon om type og alder på avløpsledningene, eventuelt gjennom ytterligere undersøkelser eller kontakt med kommunen.

Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes tilstand og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, funksjonssvikt og behov for akutte utbedringer.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Avtrekkskanalen fra badet er laget av eternitt. Ved fjerning eller oppgradering av ventilasjonen må arbeidet med asbestholdig materiale utføres med forsiktighet og i henhold til gjeldende forskrifter.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Avtrekksluft fra kjøkkenventilatoren er ført ut i pipe. Ved montering av nytt ildsted, kan dette være en ikke akseptert løsning. Forholdene bør undersøkes nærmere med brann- og feiervesenet i kommunen.

• Varmepumpens innedel er ikke tilfredsstillende tilkoblet strømuttak, da den kun er tilkoblet via skjøteledning.
Dette utgjør en HMS-risiko og bør utbedres ved å etablere fast tilkobling, i henhold til gjeldende forskrifter.

• Det er tegn på hull i inntak og at sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke, uten å fjerne kapslinger.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er utpreget bruk av skjøteledninger med flerkontaktspunkter, noe som kan medføre økt risiko for overbelastning og brannfare. Det anbefales å vurdere faste installasjoner for å redusere denne risikoen.

• Det er registrert en defekt stikkontakt i stuen.

Kabelføringen på kaldloftet har svært høy alder, noe som kan medføre økt risiko for feil eller svikt i det elektriske anlegget. Det anbefales at dette vurderes nærmere av kvalifisert elektrofaglig personell.

• Det er indikasjoner på at flere elektriske arbeider og utvidelser kan være utført som egeninnsats. Dette medfører økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og sikkerhet. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en grundig kontroll av det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Utveksling for pipe av teglstein er ført helt inn til pipe. Teglsteinspipens alder og treverk er en risiko for

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold ikke blir utført.

Det er imidlertid mulighet for å feie pipe fra 2. etasje. Kontroll av beslag og tetthet rundt gjennomføringen i tak fra utsiden er imidlertid ikke mulig, noe som kan føre til at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide.

• Avtrekkskanalen fra badet består av eternitt, som kan inneholde asbest. Ved fjerning eller oppgradering av ventilasjonen må arbeidet utføres av kvalifisert personell og i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbestholdige materialer, for å unngå helserisiko og forurensning.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak, dersom forhøyede verdier påvises.

• Forholdet bør avklares med brann- og feiervesenet for å sikre at løsningen er i henhold til gjeldende regelverk. Dersom avtrekket ikke er godkjent, kan det medføre pålegg om endring, økt risiko for brannspredning eller feil bruk av pipeløpet.

• Det bør etableres fast tilkobling for varmepumpens innedel i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for brann og andre HMS-relaterte farer som kan oppstå ved bruk av skjøteledning.

• Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap bør tettes av kvalifisert elektriker for å hindre spredning av brann og redusere risiko for støvinntrengning og fukt, som kan føre til funksjonsfeil eller økt brannfare.

• Det bør gjennomføres en kontroll på det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, som kan føre til brannfare eller personskade.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil og mangler, samt vurdere behovet for oppgradering til faste installasjoner.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for overbelastning, varmgang og brann, spesielt ved utstrakt bruk av skjøteledninger og eldre sikringsskap med skrusikringer.

• Defekt stikkontakt i stuen bør utbedres av kvalifisert elektrofaglig personell for å unngå risiko for elektrisk støt eller brann.

Kabelføringen på kaldloftet har svært høy alder og bør vurderes og eventuelt oppgraderes av fagperson. Høy alder på elektriske installasjoner øker risikoen for feil, svikt og brannfare.

• Det er indikasjoner på at flere elektriske arbeider og utvidelser kan være utført som egeninnsats. Dette medfører økt risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, noe som kan føre til skjulte feil, redusert el-sikkerhet og økt fare for brann eller personskade.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og sikre at anlegget oppfyller gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår. Opplysningene er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel garasje oppført på støpt betongplate mot grunn. Det er registrert betydelige skjevheter og ujevnheter i betongplaten.

Garasjen har veggkonstruksjoner av trevirke, utvendig kledd med stålplater som er skrudd fast til treverket. Taket er utført som pulttak med ensidig fall og tekket med profilerte stålplater. Garasjen har vippeport.

Garasjen har begrenset innvendig bredde og avtakende takhøyde som følge av takets utforming. Dette begrenser bruksmulighetene, og større moderne personbiler kan ha utfordringer med både innkjøring og plassering i garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	44			44	
2. Etasje	34			34	
Krypkjeller		22		22	
SUM	**78**	**22**			
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, omkledningsrom, kjøkken, stue, toalettrom		
2. Etasje	Trapperom, bad, soverom, kott, kott 2		
Krypkjeller		Lagerrom, lagerrom 2	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

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

Høyde i krypkjeller er over 1,90 meter og har dermed et målbart areal. Vegger i krypkjeller er av tykke natursteisblokker og har en ujevn innvendig overflate noe som lan gi utslag for nøyaktigheten ved areal malinger. Adkomst via utvendig trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er omsøkt før 01.01.1998. For tiltak som er søkt om før denne datoen, utstedes det ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det foreligger heller ikke bygningstegninger fra kommunens arkiv som grunnlag for å kontrollere om leilighetens nåværende rominndeling og bruk er i samsvar med tidligere godkjent bruk.

Det er derfor ikke foretatt kontroll av lovligheten av leilighetens bruksområder opp mot godkjente bygningstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Knut Einar Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	3640		0	258.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storgata 221

Hjemmelshaver
Holm Lisa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og sentralt boligområde på Osebakken, med kort avstand til Porsgrunn sentrum. Området består av en blanding av eldre og nyere boligbebyggelse, med nærhet til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud.
Det er kort vei til Osebro med restauranter, kafeer og kulturtilbud, samt Porsgrunn sentrum med et variert utvalg av butikker og kjøpesenteret Down Town. Området har gode kollektivforbindelser med buss, og det er kort avstand til Porsgrunn jernbanestasjon med togforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig med avstikker inn i sidegate av Storgata som er registrert i offentlig veikart som privat.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 208, «RV.36, Hovenggata, Ligata, Bygrensa med tilliggende arealer», vedtatt 23.05.1991. Eiendommen er regulert til boligformål og bevaring av bygninger.
I kommuneplanens arealdel 2018–2030 er eiendommen avsatt til eksisterende boligbebyggelse og omfattes av hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø.
Bygningen er SEFRAK-registrert, men har ifølge Porsgrunn kommune ikke formell vernestatus. Kommunen opplyser at alle utvendige endringer må avklares med kommunen. Dette kan innebære begrensninger ved blant annet utskifting av vinduer, endring av fasader, materialvalg, fargesetting og øvrige utvendige bygningsmessige tiltak.

Kilde: Porsgrunn kommune, planopplysninger datert 08.10.2026 og vernestatus datert 09.10.2026.

Om tomten

Flat tomt på 258,70 m² opparbeidet med plen, og diverse beplantning av busker/hekk mot gjerde og tomtegrense. Gruset gårdsplass frem til garasje, med muligheter for biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Storgata 221 er registrert i Porsgrunn kommunes verneplan i vernegruppe C, som bolig fra 1882. Dette kan gi føringer i forhold til bruk og arbeid på boligen som må undersøkes nærmere med kommunen.

Eiendommen grenser mot jernbane og kan være underlagt særskilte restriksjoner knyttet til bygge- og anleggsarbeider.
Etter jernbaneloven § 10 kreves det som hovedregel tillatelse fra Bane NOR ved oppføring av bygninger, tilbygg, konstruksjoner, terrenginngrep og andre søknadspliktige tiltak innenfor 30 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje. Bestemmelsen kan også omfatte tiltak som ellers er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	11665909			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	
2	13.10.2026	

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.

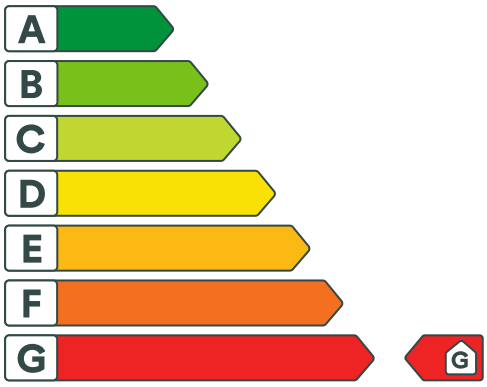
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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.»*

enova

Energiattest



Adresse **Storgata 221, 3912 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368273**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140496405**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **3640**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1882**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **470,00**

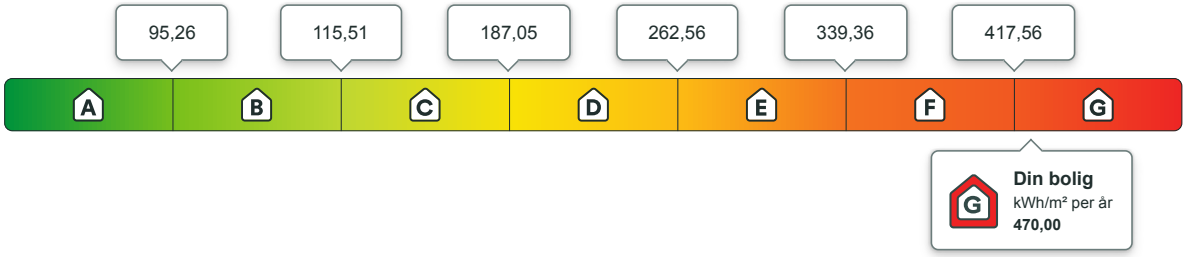
Storgata 221, 3912 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
39 221,86	**502,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Storgata 221, 3912 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Storgata 221, 3912 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

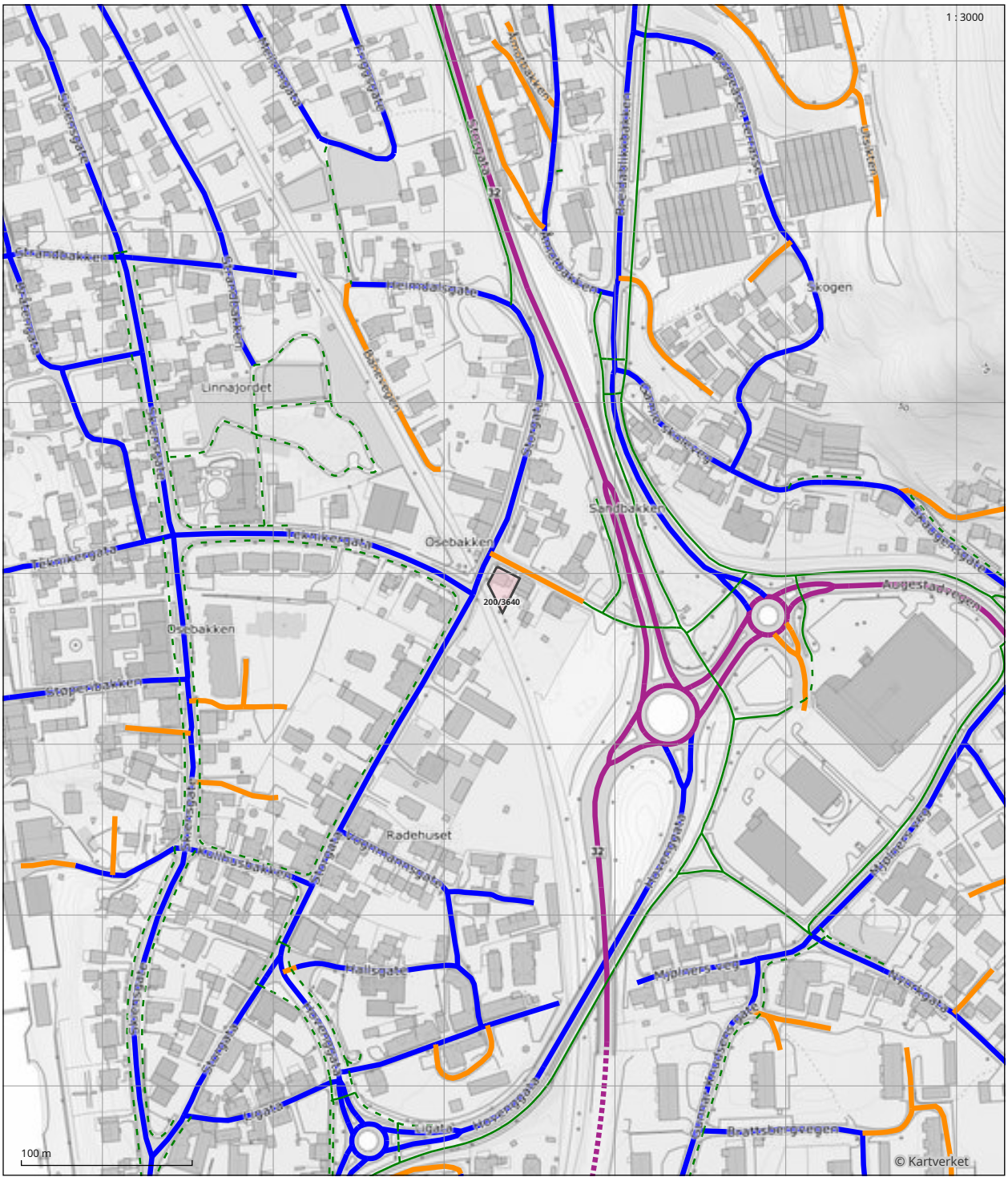
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

ambita Vegstatuskart

Kommune: Porsgrunn
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 200/3640/0/0
Adresse: Storgata 221, 3912 PORSGRUNN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

ambita

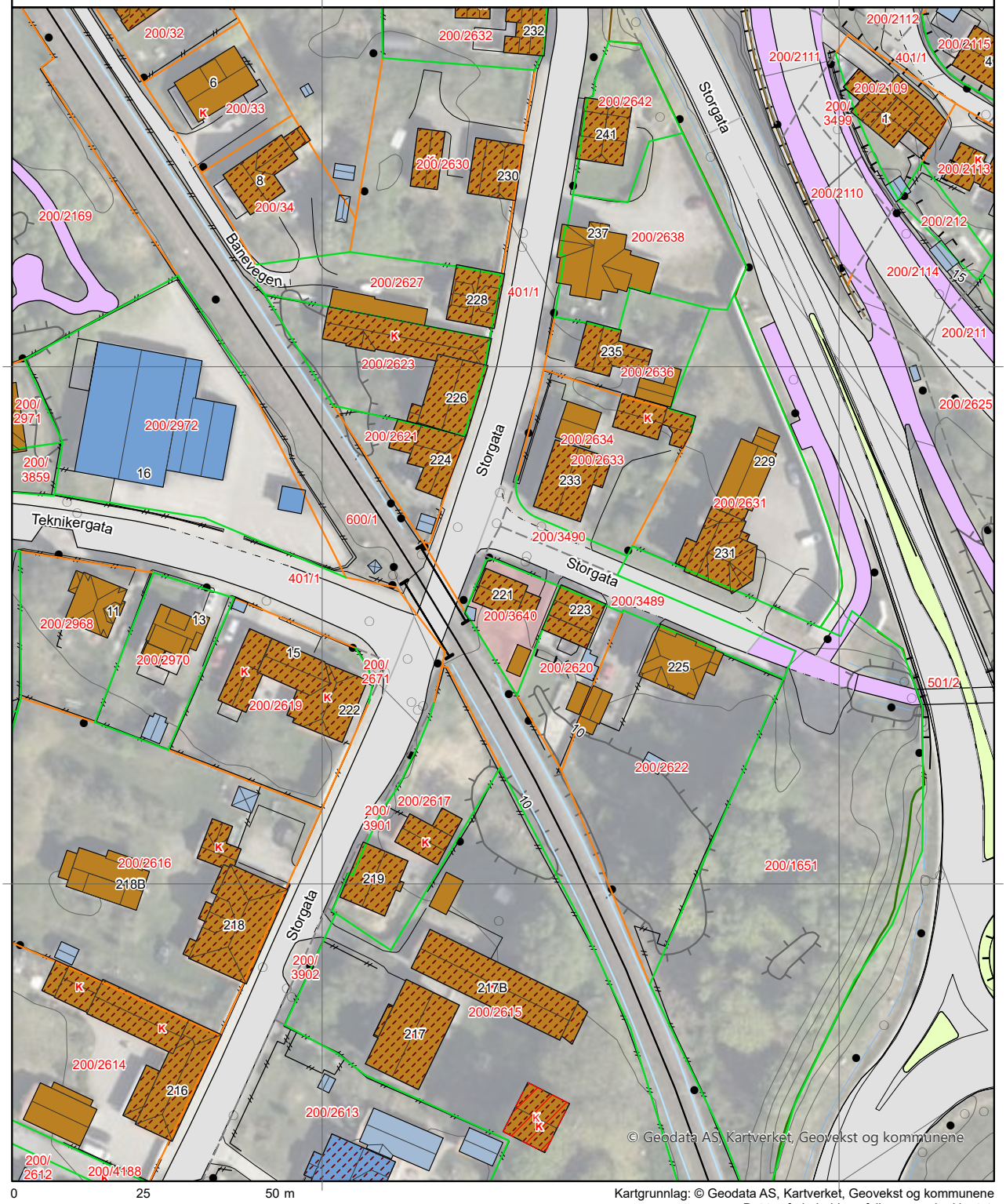
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/3640/0/0

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

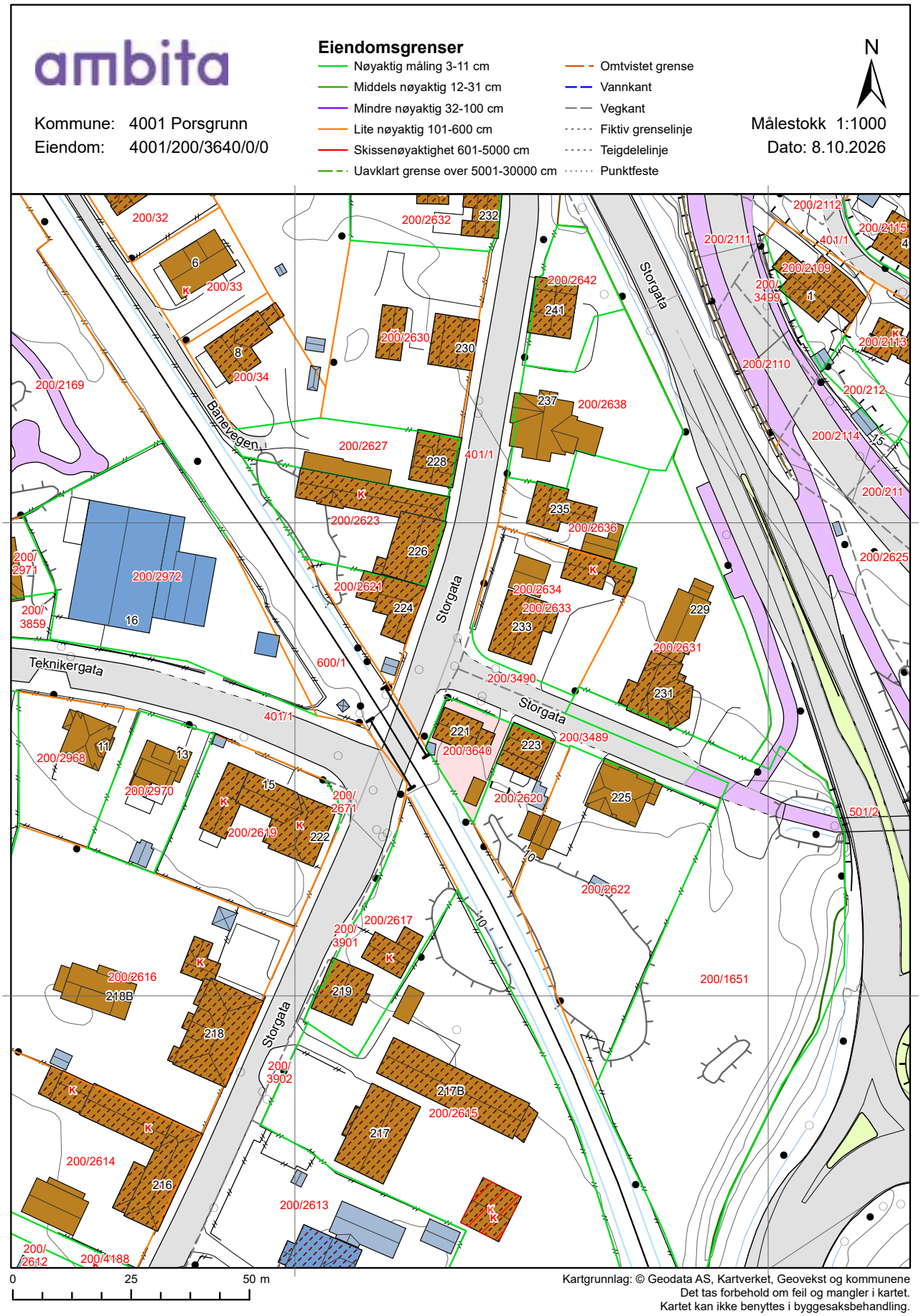
N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/3640/0/0
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: 8.10.2026
Storgata
Banevegen
Teknikergata
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

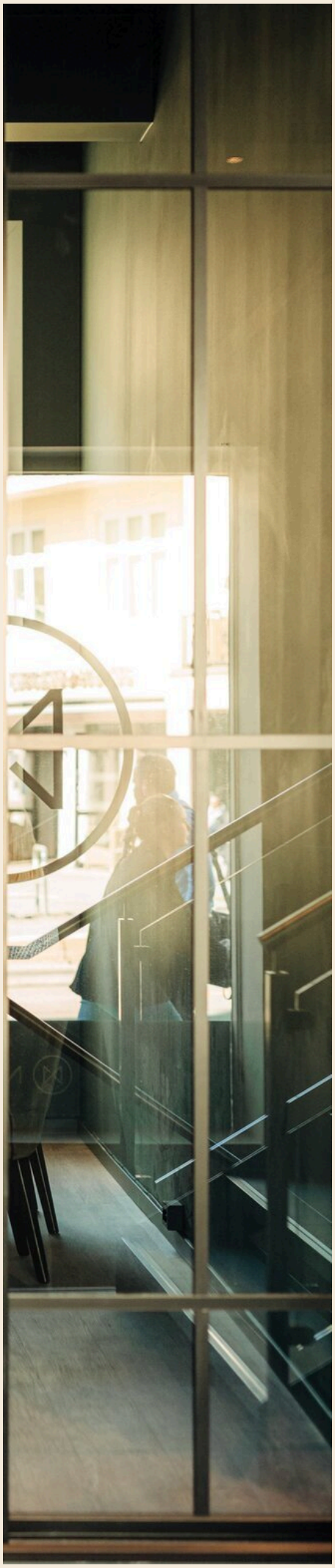


Velkommen til

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.

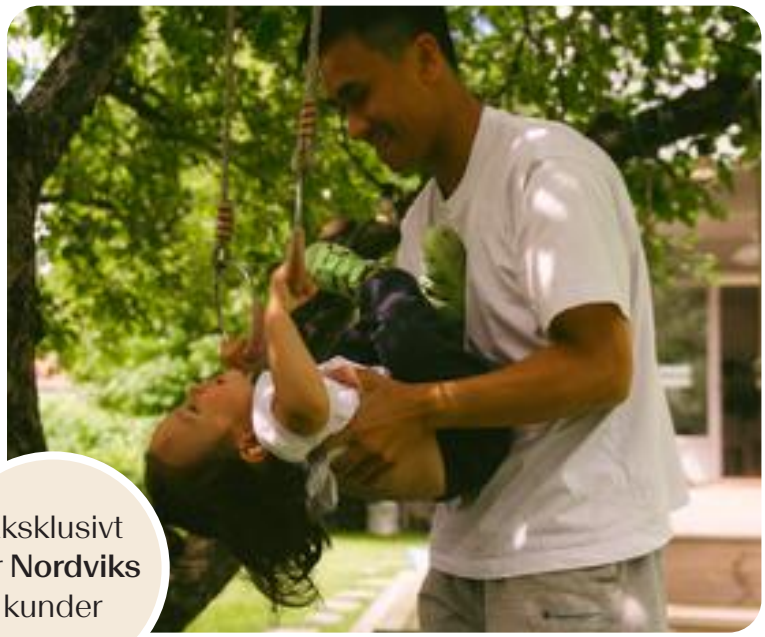


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 24-0325/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Storgata 221 3912 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 200, bnr 3640 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Saubrekka

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147