NORDVIK

Tårnfjellvegen 36

4 soverom | 339 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tårnfjellvegen 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
34	Om boligen
43	Tilstandsrapport
88	Egenerklæringsskjema
96	Andre vedlegg
104	Nabolagsprofil
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026

Nøkkelinformasjon



Arkitekttegnet, velholdt villa i populære Tårnfjellvegen!
4 sov og 3 bad. Dobbel garasje. Solrik hjørnetomt, i blindvei.

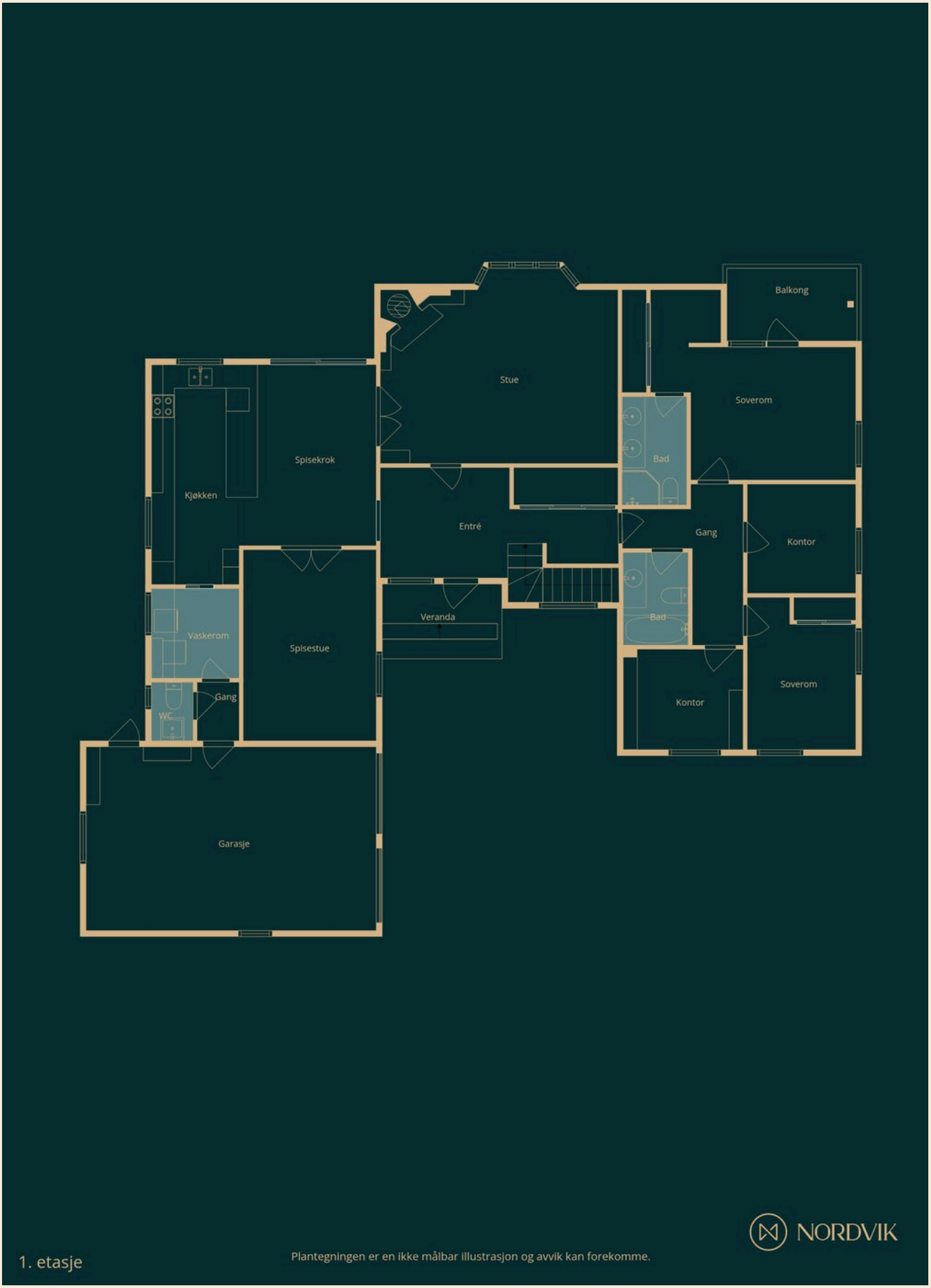
Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**173 880,-**
Totalpris	**7 073 880,-**
BRA-i	**339 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Denne eiendommen har en flott og meget attraktiv beliggenhet øverst i Tårnfjellvegen, i Borgeåsen. Dette er et veletablert og barnevennlig villastrøk i ett av Porsgrunns mest etterspurte områder. Boligen ligger i blindvei, med umiddelbar nærhet til Borgeskogen, skoler, barnehager samt Borgeåsen senteret med flere butikker og tjenester. Stor hjørnetomt meget pent opparbeidet og beplantet, med hyggelige, solrike uteplasser og store grøntareal. Denne funksjonelle og innbydende familieboligen er oppført i teglstein og fremstår som meget velholdt, med alle nødvendige fasiliteter på hovedplan. Boligen inneholder bla 4 soverom, 2 stuer, 3 bad, separat vaskerom, stor kjellerstue og dobbel garasje - denne eiendommen dekker de fleste behov for en barnefamilie. En sjelden mulighet som må oppleves!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 225 kvm
Total BRA: 225 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 114 kvm
























































MODERN
CLASSICAL
PHYSICS































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0018/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tårnfjellvegen 36, 3910 PORSGRUNN
Gnr 375, bnr 101 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Dag Bjerketvedt og Ingrid Skonseng

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
193 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 073 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 093 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1979

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 339 kvm
Totalt BRA: 339 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 114 kvm. Trapperom, kjellerstue, 2 soverom (ikke godkjent), teknisk rom, bad og bodrom.
Total BRA: 114 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 225 kvm. Entrè, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, toalettrom og vaskerom. Garasje
Total BRA: 225 kvm.
TBA: 11 kvm.

Innhold
1. Etasje: Entrè, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, toalettrom og vaskerom.
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, 2 soverom (ikke godkjent), teknisk rom, bad og bodrom.

Dobbel garasje.

Standard
Denne funksjonelle og innbydende familieboligen fremstår som godt vedlikeholdt, med alle nødvendige fasiliteter i hovedetasjen. Boligen er oppført i flott teglstein, som gir en solid grunnstruktur og enkelt vedlikehold. Boligen dekker de fleste behov for en barnefamilie- her kan man boltre seg over to etasjer med bla 4 soverom, 2 stuer, 3 baderom, separat vaskerom, dobbel garasje samt solrik terrasse og stort hageområde.

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn i romslig entrè med skyvedørsgarderobe. Fra entrè er det videre adkomst til stue, kjøkken, spisestue, vaskerom og toalettrom. I motsatt del har man adkomst til lukket soveromsfløy med 4 soverom og 2 baderom. Boligen har i tillegg inngang via garasjen.

Stuen er meget innbydende med lyse overflater og gode møbleringsalternativ. Stuen gir en luftig romfølelse og store vindusflater i karnapp slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Stuen er i dag innredet med sofagruppe og godstoler. Moderne vedovn sørger for hyggelig stemning og god oppvarming.

Fra stuen og entrè kommer man inn til et koselig kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet har stilren og moderne innredning, med lyse slette fronter og laminert

benkeplate. Det er meget god oppbevaringsplass i innredning og rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Barløsning mot spiseplassen. Integrerte hvitevarer som medfølger: oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap, som medfølger. Fra kjøkkenet er det utgang til steinlagt terrasse, mot sydvest. Har kan man nyte svært gode solforhold i rolige omgivelser. Fra terrassen er det videre adkomst til hageområdet. Fra kjøkken er det inngang til vaskerom og toalettrom. Spisestuen ligger praktisk plassert på innsiden av kjøkkenet. Rommet har plass til stort langbord, og fremstår som et hyggelig og sosialt allrom. Om ønskelig kan rommet også brukes som ekstra stue eller soverom ved behov.

I denne innholdsrike familieboligen er det 4 soverom, alle av god størrelse. Hovedsoverom fremstår som en eksklusiv soveromssuite med tilhørende nisje med skyvedørsgarderobe og videre inngang til privat baderom. Utgang til veranda. Soverom II har god plass til dobbeltseng og er innredet med skyvedørsgarderobe. Soverom III og IV er i dag innredet som kontor. Det er i tillegg innredet to soverom i underetasjen. Rommene er ikke omsøkt/godkjent av kommunen, og derfor ikke godkjent for varig opphold. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Boligen har totalt 3 baderom, samt separat toalettrom og vaskerom. Baderommet i tilknytning til hovedsoverommet har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Romslig baderomsinnredning med skuffer og skap, samt overliggende dobbel servant. Tilhørende speil og veggskap. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Baderom 2 har lyse fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skuffer og skap, samt overliggende servant. Tilhørende speil og veggskap. Boblebad med dusjgarnityr på vegg og gulvstående toalett. Baderommet i kjeller har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skuff og skap, samt overliggende servant. Tilhørende speil og veggskap. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Baderommene må benyttes med dusjkabinett. Praktisk vaskerom på innsiden av kjøkkenet, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under innredning. Vaskerommet og bad 2 har fått TG 3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

I boligens underetasje er det innredet en praktisk kjellerstue/tv-stue med god plass til sofagruppe. Dette er et flott flerbruksrom for barnefamilien.

For øvrig er det meget god oppbevaringsplass i bodrom i kjeller og garasje.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og egen gårdsplass. Det er montert ladeboks for elbil.

Modernisering og påkostninger
2022: Alle gulv skiftet (bortsett fra bad).
2022: Malt alle vegger og tak.
2022: Skiftet fronter på kjøkken og benkeplate på kjøkken og vaskerom.

Alle termostater til varmekabler bortsett fra ett rom er byttet. Tilsvarende for varmtvannstank. Kan styres fra hub.,
2022

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bad hovedsoverom: Ca. 2000. Snekker: Jan Finseth. Rørlegger: Ernst Petter Akselsen. Elektriker: Hvitsand Elektro. Flislegger: Husker ikke navn Nytt bad i kjeller: ca 2000. Samme håndverkere som over Bad 1.etasje: Ny innredning, skiftet badekar. Samme håndverkere som over.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Veggmembran ble smurt på av undertegnede, etter instruksjon fra flislegger. Flislegger la tetteremser. Alt rørleggerarbeid som sluk o.l utført av rørlegger.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tettet lekkasje rundt pipe. Tror det var Grenland blikkenslagerverksted. Ca. 2010.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Eckholt AS. Perioden 2023-2024. Spylt opp dreneringsrør fra dreneringskum til kommunal kum. Spylt dreneringsledninger rundt hus. Gravd opp og kontrollert dreneringsledning/drenerende masse rundt ledning. Fjernet taknedløp fra dreneringssystem og lagt taknedløpene til plen. Takvann er ført bort fra bygning i rør gravd ned i plen. Løsning godkjent av kommunen. Er krav om at takvann ikke skal gå til overvannsledning.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Hvitsand elektro: Ny kurs for boblebad ca. 2000. Andebu elektro: Byttet innmat i sikringsskap til automatsikringer 2008. SPB elektro: Lagt ny kurs for stekeovn. Montert div nye lamper. Sjekket elektroanlegg 2016. Løberg elektroinstallasjon: Elektroarbeid i kjeller i forbindelse med arbeid etter vannlekkasje. Elektro partner Skien AS: Byttet termostater for diverse varmekabler. Ny termostat for varmluftsanlegg. Utstyr for styring av varmtvannstank. Montert lader for el-bil 2022. Elektro 4: Elektroarbeid i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 2016. Kontroll utført av Hvitsand elektro. Har også vært offentlig kontroll, men husker ikke tidspunkt.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Elektro partner Skien AS. 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Installasjon av vannmåler. Tror arbeidet ble utført av Porsgrunn Rørleggerforretning. Se arbeid i forbindelse med bad. Arbeid på rør i kjøkken i 2022 i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Installert Waterguard med automatisk avstengning av vann ved detektert lekkasje. Utført av Porsgrunn Rørleggerforretning. Installasjon av nytt toalett i toalettrom i tilknytning til vaskerom. Porsgrunn Rørleggerforretning. 2022.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Installasjon av nytt bad i kjeller. Oppdeling rom.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Ved sterk vind kan det være problem med trekk i pipe. Litt dårlig trekk fra peis i kjeller.

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?
Ja. Inntrengning av vann i kjeller desember 2021. Anbefalte tiltak er utført. Se punkt 3.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?
Ja. Fikk en rotte i kjøkkenbenken, tror det var i 2022. Usikkert hvordan den kom seg inn. Skjedde samtidig med gravearbeider i kommunal regi i gata utenfor i forbindelse med omlegging av vann/avløp. Leide inn Pelias for å håndtere problemet. Har ikke vært problem etter det ene tilfellet.

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?
Ja. Har i 2024 mottat «Varsel om igangsetting av planarbeidet og høring av planprogram for detaljregulering av Tårnfjellvegen syd, GBRN 375/91 og 375/120». Status ukjent.

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

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Stor enebolig med gode utviklingsmuligheter, beliggende i et rolig og etablert boligstrøk med eneboliger fra tilsvarende byggeperiode. Kort vei til de fleste fasiliteter, samt gode turmuligheter rett utenfor døren. Boligen fremstår med relativt nye innvendige overflater, noe eldre bad, nyere kjøkken og oppgradert elektrisk anlegg/sikringsskap. Det må påregnes kostnader til oppgradering av bad og vaskerom i henhold til gjeldende krav og mangler knyttet til funksjonskravene. Taket ble kun delvis besiktiget på grunn av snøforhold, men glasert takstein har normalt lang levetid. Undertaket har noe kortere forventet brukstid. Utvendig fasade av teglstein har god levetid; normalt vedlikehold som vask og eventuell utbedring av fuger må påregnes. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens forskriftskrav, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Utvendig
Tak tekking av glasert enkeltkrummet teglstein. Nedløp og renner er av plastbelagt stål fra byggeåret. Yttervegg av bindingsverk 100 mm. Isolert med mineralull. Utvendig forseglet med teglstein, med luftet spalte mellom bindingsverk og fasade kledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler med valmet takform og en takvinkel på 22 grader. Undertaket er utført med rupanel. Loftsluken og adkomst til kaldt loft er fra garasjen. Taket er luftet gjennom gesimskasse ved takraft og sperrefot på alle vegger. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, midthengslet. Vinduet i karnappet i stuen er sidehengslet i malt tre. Kjellervinduer er topphengslet og har 2-lags glass. Alle vinduene har utvendige smårutede sprosser. Malt ytterdør med kodelås og 2-lags smårutet glass. to-fløyet terrassedør med 2- lags glass til balkong fra soverom Hev skyvedør til utvendig terrasse fra kjøkken/spisestue. Overbygget balkong fra soverom med bjelkelag og åpent terrassebord gulv, fra byggeår. Fra kjøkken/spisestue er det tilgang til markterrasse. Tilgang til dobbel garasje via dør ved vaskerom/liten gang.

Innvendig
Alle gulv unntatt bad har hard presset eikeparkett med elektrisk gulvvarme på kjøkken, vaskerom og begge badene i 1. etasje. Entre, vaskerom, liten gang ut mot garasje og toalett har gulv som er mer tilpasset mulighet for vannsøl. Elektrisk gulvvarme i kjeller. Vegger med malte plater og himling av malte plater. Badene er med fliser på gulv og elektrisk gulvvarme, fliser på vegger og himling med malte plater. Teknisk rom i kjeller har malt betong på gulv , malte plater på vegger og malte plater i himling. Entre' med stor skyvedørsgarderobe. To soverom

i 1. etasje og stort soverom i kjeller, med skyvedørsgarderobe. Garderobeskap i trapperom kjeller og uinnredet rom kjeller. Tekniske installasjoner er plassert på teknisk rom i kjeller (sikringsskap, stoppekran for vann). Åpen malt innvendig trapp i entre' fra byggeår. Glatte innvendige dører oppgradert ca. 2022. dører med glass har en ukjent alder men er funksjonstestet og fremstår uten skader.

Antall TG 2 er 17 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, vinduer, dører, terrassedør, etasjeskille/gulv mot grunn, vannledninger, avløpsrør, varmesentral, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater og konstruksjon toalettrom, overflater vegger og himling bad 1. etasje og sluk/membran/tettesjikt bad i kjeller.

Antall TG 3 er 3 stykk og gjelder vaskerom 1. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 1. etasje og bad 2 i 1. etasje.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende frittstående hvitevarer medfølger:
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Kjølerom i teknisk rom.
- Kjøleskap.

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.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Vedovn i stue og åpen peis i kjellerstue. Varmepumpe i entrè. Boligen har balansert ventilasjon.
I 1. etasje er det varmekabler i gulv på bad, kjøkken og soverom. I kjeller er det varmekabler i gulv på bad, begge soverom og kjellerstue.

Alle termostater til varmekabler bortsett fra en, er utstyrt med zigby eller z-wave, som gjør at varme kan styres fra hub. Tilsvarende for varmtvannstank.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 177 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 720,-pr. 2026

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

Det er installert vannmåler på eiendommen. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 10 901,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 925,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox og RiksTv ca kr 1 800,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 260 178,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 040 710,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 934936666

TV/Internett/Bredbånd
Eier har brukt internett fra Altibox og tv fra Riks-Tv.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 507 kvm (Eiertomt)
Praktfull hjørnetomt pent opparbeidet med plen i stort hageområde samt steinlagt innkjørsel og gårdsplass. Tomten er rikt beplantet med ulike prydbusker, prydtrær og noe naturlig vegetasjon. I tomtegrenser er det stedvis hekk, som utgjør en flott ramme rundt denne attraktive eiendommen. Det er solfylte terrasser og uteområder rundt hele boligen og solen kan nytes fra morgen til kveld. Utenfor kjøkken/spisestue er det steinlagt, delvis overbygget, terrasse mot sydvest med videre adkomst til hagen. Denne flotte og solrike tomten har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig. Eiendommen grenser til felles lekeområde i sydøst. Dagens eier har laget inngjerding for hund. Dette kan fjernes av eier før overtagelse om ønskelig. Denne tomten må oppleves!

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum følger man Sverresgate mot Hovenga. Følg vegen videre inn på Storgata og Gunnar Knudsens veg. I enden av Borgestadalleen tar du til høyre, opp Håvundvegen. Ta etter hvert til høyre, inn på Buervegen. Hold til høyre og ta andre veg til venstre, inn på Tårnfjellvegen. Følg vegen og du vil få boligen rett frem. Innkjørsel til eiendommen på venstre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sjeldent flott og meget attraktiv beliggenhet i Borgeåsen. Tårnfjellvegen er et veletablert, trivelig villastrøk, og ett av Porsgrunns mest etterspurte områder. Boligen ligger i blindvei, umiddelbar nærhet til Borgeskogen, med flotte turområdet, stier, utsiktspunkt, tennisbane og gapahuk. For øvrig er det gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Borgeåsen senter og Hovenga senteret ligger i nærområdet og har bla matbutikk, post, apotek, frisør og blomsterbutikk. En kort kjøretur unna ligger Jarseng og Skifjell, med populære lysløyper, sommer som vinter. For øvrig er det gode bussforbindelser fra Håvundvegen og Gunnar Knudsens veg.

Skoler og barnehager
Barnehager
Buerflata barnehage 1 km
Enggrav skole og barnehage 1.4 km
Radehuset barnehage 1.8 km

Skoler
Borge skole 2.8 km
Myrene skole 3.9 km
Grønli skole 5.4 km
Kjølnes ungdomsskole 3.3 km
Telemark toppidrett 3.7 km
Porsgrunn videregående 3.6 km
Skogmo videregående 4.3 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolighus m/garasje, datert 11.01.1979.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, datert 06.03.2026.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Bod i kjeller er delt opp i to mindre deler og benytte i dag som gang og bad.
- Bod ved siden av nytt bad, benyttes som soverom.
- Hobbyrommet i kjelleren er utvidet ved å innlemme areal fra kjellerstuen. Det er oppført en vegg i tråd med opprinnelig rominndeling for hobbyrommet (jf. tegning). Det avdelte arealet (nytt tilleggsrom) hadde på befaringsdagen ingen definert bruksbetegnelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via offentlig vei.

Beboere i område har adgang til å åpne bommen i Breidablikkvegen via telefon. Det vil si at man kommer jeg til Skien og Porsgrunn uten bompassering.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Tårnfjellet", datert 17.11.1970, og er regulert til boliger.

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

Selger opplyser om at de har fått varsel om igangsetting av planarbeidet og høring av planprogram for detaljregulering av Tårnfjellvegen syd, GBRN 375/91 og 375/120. Hensikten med planen er "å tilrettelegge fortetting i et etablert boligområdet ved å tilrettelegge for 3 boliger" på gnr/bnr 375/91. Planen har fått navnet "Detaljregulering for Tårnfjellvegen syd - planid 2013", arkivsak 2024/4444. Dokumenter i forbindelse med saken kan leses på Porsgrunn kommune sin postliste, ved å søke på "Tårnfjellvegen syd".

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 375/91 i Porsgrunn kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade, kveldsbilder og plantegninger kr. 4 990,-

Samlet skal selger betale kr. 145 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

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

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Tårnfjellvegen 36 , 3910 PORSGRUNN PORSGRUNN kommune

gnr. 375, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 339 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1134 **Eiendomsverdi ref nr:** WD8449

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med gode utviklingsmuligheter, beliggende i et rolig og etablert boligstrøk med eneboliger fra tilsvarende byggeperiode. Kort vei til de fleste fasiliteter, samt gode turmuligheter rett utenfor døren.
Boligen fremstår med relativt nye innvendige overflater, noe eldre bad, nyere kjøkken og oppgradert elektrisk anlegg/sikringsskap. Det må påregnes kostnader til oppgradering av bad og vaskerom i henhold til gjeldende krav og mangler knyttet til funksjonskravene.
Taket ble kun delvis besiktiget på grunn av snøforhold, men glasert takstein har normalt lang levetid. Undertaket har noe kortere forventet brukstid. Utvendig fasade av teglstein har god levetid; normalt vedlikehold som vask og eventuell utbedring av fuger må påregnes.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens forskriftskrav, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovn i ett rom
- Elektrisk gulvvarme på bad 1 etasje og bad kjeller. Flere rom i kjeller og store deler av 1. etasje har elektrisk gulvvarme
- Luft□til□luft varmepumpe installert i entré
- Vedovn i stue i 1. etasje og åpen peis i kjellerstue
- Elektrisk varmekolbe som varmer opp luft, som distribueres ut i boligen.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Tak tekking av glasert enkeltkrummet teglstein.
Nedløp og renner er av plastbelagt stål fra byggeåret.
Yttervegg av bindingsverk 100 mm. Isolert med mineralull.
Utvendig forseglet med teglstein, med luftet spalte mellom bindingsverk og fasade kledning.
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler med valmet takform og en takvinkel på 22 grader. Undertaket er utført med rupanel. Loftsluken og adkomst til kaldt loft er fra garasjen.
Taket er luftet gjennom gesimskasse ved takraft og sperrefot på alle vegger.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, midthengslet.
Vinduet i karnappet i stuen er sidehengslet i malt tre.
Kjellervinduer er topphengslet og har 2-lags glass. Alle vinduene har utvendige smårutede sprosser.
Malt ytterdør med kodelås og 2-lags smårutet glass. to-fløyet terrassedør med 2- lags glass til balkong fra soverom
Hev skyvedør til utvendig terrasse fra kjøkken/spisestue.
Overbygget balkong fra soverom med bjelkelag og åpent terrassebord gulv, fra byggeår.
Fra kjøkken/spisestue er det tilgang til markterrasse.
Tilgang til dobbel garasje via dør ved vaskerom/liten gang.

INNVENDIG Gå til side

Alle gulv unntatt bad har hard presset eikeparkett med elektrisk gulvvarme på kjøkken, vaskerom og begge badene i 1. etasje. Entre, vaskerom, liten gang ut mot garasje og toalett har gulv som er mer tilpasset mulighet for vannsøl. Elektrisk gulvvarme i kjeller.
Vegger med malte plater og himling av malte plater.
Badene er med fliser på gulv og elektrisk gulvvarme, fliser på vegger og himling med malte plater.
Teknisk rom i kjeller har malt betong på gulv , malte plater på vegger og malte plater i himling.
Entre' med stor skyvedørsgarderobe. To soverom i 1. etasje og stort soverom i kjeller, med skyvedørsgarderobe. Garderobeskap i trapperom kjeller og uinnredet rom kjeller.
Tekniske installasjoner er plassert på teknisk rom i kjeller (sikringsskap, stoppekran for vann).
Åpen malt innvendig trapp i entre' fra byggeår.
Glatte innvendige dører oppgradert ca. 2022. dører med glass har en ukjent alder men er funksjonstestet og fremstår uten skader.

VÅTROM Gå til side

Bad 2:
Gjeste bad i 1. etasje:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt.
- Badet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling.
- Badet er innredet med servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann, frittstående toalett og badekar. Innredning og badekar er fra 2000.
- Balansert avtrekk er funksjonstestet med papir fra selger 17.02.2026 etter service, og fungerer som tiltenkt. Tilluft via spalte mellom dørkarm og dørblad.

Bad:
Bad 1. etasje adkomst via hovedsoverom:
Badet er opplyst å være oppgradert i 2000 og skal da følge byggeforskrift 1997-2010. det foreligger ingen dokumentasjon.
- Badet har fliser på vegger 20x20 cm, himling av malte plater.
- Badet har fliser på gulv 20x20 cm og elektriske varmekabler som varmekilde.
- Badet har plastsluk fra byggeår. Smøremembran med ukjent utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket dobbel servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom dørblad og karm, som gir god luftsirkulasjon.

Vaskerom:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt.
Eier opplyser at gulvet på vaskerommet er av hardpresset eikeparkett beregnet for å tåle fukt, og er fuget i alle skjøter som et tiltak for fuktsikring (Kilde eier).
Gulvet er fra 2022 og er utført av eier som egeninnsats. Rommet har sluk fra byggeåret i plast.
Vaskerom beregnes som et våtrom i følge §13-15 TEK17, minstekrav til et vaskerom er: Gulvet, inkludert overgangen til vegg, regnes som våtsone.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskemaskin kan være plassert på andre rom en vaskerom, men da må andre elektroniske sikringstiltak være opprettet.
Det er etablert elektronisk vannstoppesystem under vaskemaskin.

Bad:
Bad kjeller:
Badet er opplyst å være oppgradert i 2000, og skal følge byggeforskrift 1997-2010. det foreligger ingen dokumentasjon.
- Badet har fliser på vegger 20x20 cm, himling av malte plater.
- Fliser på gulv, ca. 20x20 cm. Elektrisk gulvvarme.
- Badet har plastsluk med synlig klemring fra 2000. Smøremembran med ukjent utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom dørblad og karm som gir god luftsirkulasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: komfyr og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk bak platetopp.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin og vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettet har hardpresset eikeparkett som ifølge eier er fuget i not og fjær for bedre fuktmotstand. Veggene har malte plater, og himlingen består av malte plater.
Toalettet er festet til gulvet. Installasjon av nytt toalett i toalettrom, er utført av Porsgrunn Rørlegger forretning i 2022 (kilde: egenerklæring).
Innredning: Skyllekum og frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger fra byggeåret er av kobber.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom i kjeller.
Avløpsrør er av plast og er fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon vis spalte i vinduskarmen.
Det er ettermontert balansert ventilasjon på bad og tilluft i større rom.
Varmepumpe luft til luft fra TOSHIBA. montert på vegg i entre' og trappeløp.
Varmtvannstanken plassert på støpt gulv med sluk, fast tilkoblet el-nett.
230V- sikringsskap plassert i kjeller på teknisk rom, sikringsskapet er oppgradert innvendig med automatsikringer av Andebu Elektro AS

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.
Det registreres noe fuktsikring ved garasjens østside, Grunnmur med kjeller ble registrert uten fuktsikring. Drenering er fra byggeår og er av plast.
Grunnmur er av betong med pusset innside og utside, på deler av boligen med kjeller. Normalt for byggetid ble vegger ført opp på fundament av betong over fjell og lokale løsmasser som underlag.
Deler av boligen, i rom som kjøkken, vaskerom, toalett og garasje er oppført med støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt kontroll av radonsperre, utførelse eller dokumentasjon ved befaring. Normalt for byggeår var det ikke vanlig med radonsperre.
Vann og avløp fra bolig til offentlig tilknytning er fra byggeår.

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

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd.
Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon, kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.
Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.
Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.
- Det mangler rekkverk i trapp

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

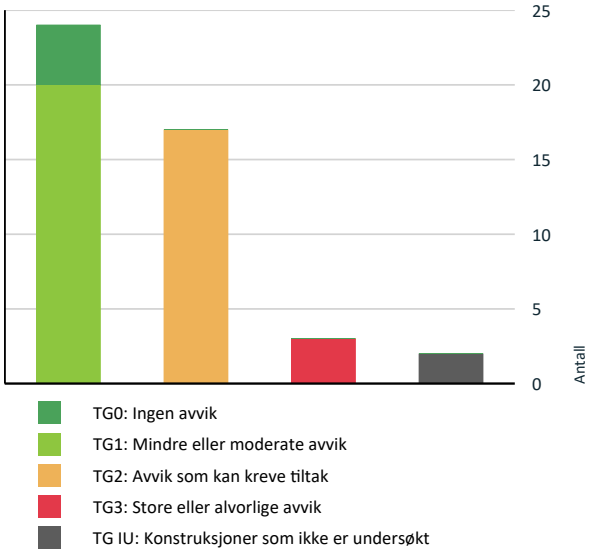
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest er fremlagt 11.01.1979.

Rombeskrivelse som er søkt til kommunen som sekunder rom:
- Bod i kjeller er delt opp i to mindre deler og benytte i dag som gang og bad.
- Bod vedsiden av nytt bad, benyttes som soverom.
- Hobbyrommet i kjelleren er utvidet ved å innlemme areal fra kjellerstuen. Det er oppført en vegg i tråd med opprinnelig rominndeling for hobbyrommet (jf. tegning). Det avdelte arealet (nytt tilleggsrom) hadde på befaringsdagen ingen definert bruksbetegnelse.

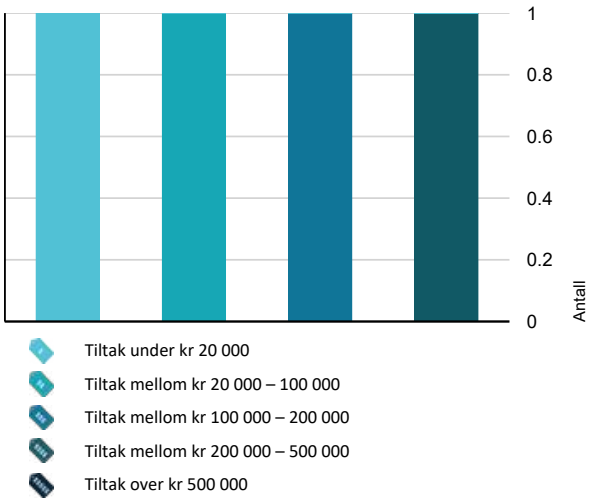
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Vaskerom med sluk har ingen dokumentert membran/slukmansjett ned mot gulv, klemt under klemring i sluk eller ført opp på vegger som sokkel. Det er ikke tilfredsstillende terskel høyde ved dører. Vegger våtsone er ikke utført med dokumentert våtroms membran eller overflatebehandling.

Gulvet fremstår som relativt flatt, vann vil renne i sluk ved oppnådd vannspeil. Det registreres noe sprekker/mellomrom, mellom gulv og tilstøtende vegger og dørterskel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Membranen er påført ved egeninnsats, ifølge eier gjelder dette veggene. Eier er da selv ansvarlig for at utførelse og tykkelse er i henhold til gjeldende bestemmelser og anbefalinger fra produktleverandør. Det foreligger ingen produktdokumentasjon.

Rundt sluket er det påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring: Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket kan være utett, da vedheft til sluk erfaringsmessig kan sprekke opp. Det er ingen klemring i sluket. Alder på sluk og membran, samt manglende dokumentasjon, gir økt usikkerhet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Badet har et eldre plastsluk fra byggeåret. Overgangen mellom sluk, membran og slukmansjett på slike sluk uten klemring og dokumentert utførelse vurderes som en usikker konstruksjonsløsning, som gir bakgrunn for angitt tilstandsgrad.

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, da det er plassert langt under dusjkabinettet.

Membran og mansjetter under servant er vanskelig å kontrollere grunnet innredning og dekkelokk. Det ble registrert sprekk i elastisk fuger ved synlige deler av gjennomføringer(vannrør av kobber, avløpsrør av plast), samt høy alder og manglende dokumentasjon på membran. Dette medfører økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand.

Forventet brukstid for sluket er 30–50 år. Forventet brukstid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både sluk- og membranløsningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell Gå til side

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

- Det er ikke synlig mansjett eller membran som går minimum 25 mm. over ferdig gulv ved gjennomføring (se bilde).
- Gjennomføring i vegg er usikre.
- Fall fra terskel til topp gulv ved slukrist, er 20 mm. lekkasjevann vil renne til sluk. Membran under dør terskel er usikker.
- Sluk av plast med påstøp over sluket, det blir ikke registrert membran eller mansjett rundt sluket. Overganger mellom eldre sluk og påstøp er alltid en usikker løsning. Ved høy vannstand i sluk, vil vann kunne fukte opp betong, føres ut fra sluket og medfører lekkasje i underliggende etasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - kjølerom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Undertak og taktekking av glasert teglstein er over 30 år gammelt, noe som gir angitt tilstandsgrad. Normal brukstid før omlegging av tegltakstein er 30–60 år.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres stedvis avskalling av overflatebeskyttelse på nedfalls kummer, samt stedvis tegn til korrosjon (rust) på takrenne kroker. Angitt tilstandsgrad er satt etter NS 3600:2018

Det var ikke krav om snøfanger på oppførings tidspunktet, men på grunn av taktekkingens glatte overflate, anbefales montering av snøfanger over områder med naturlig ferdsel.

Levetidsvurdering:
Normal forventet teknisk levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt eller pulverlakkert stål er 25–35 år, avhengig av vedlikehold og klimatiske forhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert riss i fuger og teglstein på garasjedelen i vertikal retning, noe som ofte er symptomer på bevegelser i konstruksjonen. Dette kan være tegn på setningsskader. Garasjen er oppført på støpt plate på mark.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Stort vindu i karnappet kan ikke åpnes uten bruk av makt.

Glass og pakninger har oppnådd høy alder, noe som gir økt risiko for redusert tetthet, punktering og derav innvendig kondens, derfor settes angitt tilstandsgrad.

Enkelte karmer viser tegn til værslitasje (kjellervindu og karnappvindu). Det er registrert overmalte, harde og oppsprukne tetningslister, som på grunn av dette har redusert tetningsevne. Eldre trevinduer krever generelt hyppigere vedlikehold på grunn av alder og ytre påvirkning.

Normal brukstid for vinduer med trekarmer er 20–60 år.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påført tidlige bruksslitasje på karm innvendig på ytterdør. Tilstandsgradene er satt etter NS 3600:2018 (Punktvise skader på materialet eller skader på overflate-
behandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold).

Utvendig > Dører - Terassedør Gå til side

Det er avvik:

Slitasje på terskel er påvist. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av alder, stedvis overmalte pakninger mot glass og økt risiko for punktering med økende alder.

Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Etter NS3600:2018 som retningslinjer er det målt ett høydeavvik i ett eller flere rom, med høydeforskjell gjennom hele rommet mellom 15 til 30 mm. (Tilfeldig valgte rom).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stort soverom 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter. (Etasjeskiller i trebjelkelag).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det registreres et lite trykkfall ved tapping av begge tappesteder på servanten, på badet ved soverommet.

Forventet normal brukstid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–70 år.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert skråriss, som er symptom på setninger.

Riss i plate på mark (øst og syd side) kan være forårsaket av setninger etter oppføring eller manglende isolasjon av grunn utvendig, noe som kan medføre terrengendringer ved frost i grunnen (telehiv).

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Eier opplyser at noen av hellene har sunket noe (for eksempel på grunn av tele), slik at opprinnelig fall ikke er opprettholdt.
Ved store nedbørsmengder kan det renne vann mot boligen på sør side, hvor terrengfallet lot seg kontrollere på befaringsdagen. Øvrige sider har naturlig fall ut fra boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vann- og avløpsledninger.

I henhold til anerkjente levetidsbetraktninger (ref. Byggforskserien og NS 3600:2018) settes tilstandsgraden for nedgravde rørranlegg som er eldre enn 25 år, selv om det ikke foreligger konkrete tegn til svikt.

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

Det er påvist andre avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra ventil i vinduskarm, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Etter dagens krav TEK17 §13-15 er døren plassert i våtsone. Våtsone defineres som 0,5 meter fra utsiden av servantinnredningen, og ut på hver side av denne. Ved endret bruk av servant og vann må bruker være oppmerksom på dette.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det lar seg ikke registrere bruk av slukmansjett klemt under klemring i sluket

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen innenfor våtsone. Manglende visuell kontroll av mansjetter og membran rundt gjennomføringer i vegg og gulv, gir usikkerhet om tettheten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran uten dokumentasjon, med brukstid over 15 år får angitt TG.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Alle gulv i 1. etasje er oppgradert ved bruk av egeninnsats.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Tak tekking av glasert enkeltkrummet teglstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kunne avdekket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Bakgrunnen for at besiktigelsen ble utført fra stige, er at taket var snødekket på befaringsdagen, og at taktekkingen består av glasert enkeltkrommet teglstein fra byggeåret, som kan være meget glatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Undertak og taktekking av glasert teglstein er over 30 år gammelt, noe som gir angitt tilstandsgrad. Normal brukstid før omlegging av tegltakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre undertak av papp blir ofte sprø på grunn av alder og store temperatursvingninger, derfor er forventet brukstid satt. Taktekking av teglstein kan ofte bli sprø med høy alder, kan sprekke og tåler mindre belastning. Eldre tak trenger jevnlig observasjon og utskiftning av eventuelle sprukne takstein, da disse er den ytre beskyttelsen for bakenforliggende materialer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Nedløp og renner er av plastbelagt stål fra byggeåret, og er besiktiget fra bakkenivå samt fra stige ved takfot.

Takets skorstein og andre gjennomføringer er kun observert fra bakkenivå og stige ved takfot, da takflaten var dekket av snø på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på grunn av snømengdene på taket.

Det ble ikke avdekket skader under befaringen, men det kan likevel foreligge skader på beslag rundt pipe og andre gjennomføringer i takflaten som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Selger opplyser at takvann er ledet ut fra husvegg til filtrerings grøft på plen. Løsning er utført ihht. anbefaling fra Eckholt i 2022. Tiltaket er meldt til kommunen og er godkjent (ikke dokumentert).

Selger opplyser at det har oppstått en lekkasje rundt pipe, og at lekkasjen ble tettet rundt 2010, trolig av Grenland Blikkenslagerverksted (kilde: egenerklæring).

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres stedvis avskalling av overflatebeskyttelse på nedfalls kummer, samt stedvis tegn til korrosjon (rust) på takrenne kroker. Angitt tilstandsgrad er satt etter NS 3600:2018

Det var ikke krav om snøfanger på oppførings tidspunktet, men på grunn av taktekkingens glatte overflate, anbefales montering av snøfanger over områder med naturlig ferdsel.

Levetidsvurdering:
Normal forventet teknisk levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt eller pulverlakkert stål er 25–35 år, avhengig av vedlikehold og klimatiske forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner og nedløp har oppnådd høy alder, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av enkeltdeler i nær fremtid.

Det anbefales å montere snøfangere over områder med naturlig ferdsel for å ivareta personsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avskaling av plastbeskyttelse på taknedløp deler.



Begynnende korrosjon (rust)

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegg av bindingsverk 100 mm. Isolert med mineralull. Utvendig forseglet med teglstein, med luftet spalte mellom bindingsverk og fasade kledning. Veggen er oppført etter byggetidens standard. Det registreres spalte/drens spalte i enkelte fuger ned mot grunnmur, som vil sørge for lufting og drenering av eventuelt vann som kommer bak fasadekledning av teglstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert riss i fuger og teglstein på garasjedelen i vertikal retning, noe som ofte er symptomer på bevegelser i konstruksjonen. Dette kan være tegn på setningsskader. Garasjen er oppført på støpt plate på mark.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Riss i fuger og teglstein bør utbedres, og årsaken til sprekkdannelsene bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle setningsskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og videre nedbryting av fasade og konstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler med valmet takform og en takvinkel på 22 grader. Undertaket er utført med rupanel. Loftsluken og adkomst til kaldt loft er fra garasjen. Det er isolert med ca. 150 mm. mineralull over boligdelen, og ca. 100 mm. over garasjedelen. Enkelte steder er det etterisolert over opprinnelig isolasjon.

Taket er luftet gjennom gesimskasse ved takraft og sperrefot på alle vegger. (Gesimskassen har luftespalter/hull på utsiden av veggfasaden, under taket. Raft er overgangen mellom tak og yttersiden av fasadeveggen.)

Ved kontroll på tilfeldig sted mellom varm og kald side er det registrert bruk av diffusjonssperre.

Det er utført fuktsøk i undertaket ved gjennomføringer og på tilfeldig sted i undertaket, uten å registrere unormale forhold på tilgjengelige steder.

Det ble ikke registrert skjevheter i takkonstruksjonen.









Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, midthengslet. Vinduet i karnappet i stuen er sidehengslet. Kjellervinduet er topphengslet og har 2-lags glass. Alle vinduene har utvendige smårutede sprosser.

Selger opplyser at alle fuger i overganger mellom teglstein og vinduskarm er byttet/oppgradert, med egnet fugemasse. Arbeidet er ifølge eier utført som egeninnsats i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stort vindu i karnappet kan ikke åpnes uten bruk av makt.

Glass og pakninger har oppnådd høy alder, noe som gir økt risiko for redusert tetthet, punktering og derav innvendig kondens, derfor settes angitt tilstandsgrad.

Enkelte karmer viser tegn til værslitasje (kjellervindu og karnappvindu). Det er registrert overmalte, harde og oppsprukne tetningslister, som på grunn av dette har redusert tetningsevne. Eldre trevinduer krever generelt hyppigere vedlikehold på grunn av alder og ytre påvirkning.

Normal brukstid for vinduer med trekarmer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres jevnlig overflatebehandling av vinduer, og utskifting av slitte eller oppsprukne pakninger og tettelister for å opprettholde god tetthet og funksjon.

Det må påberegnes at vinduet i karnapp bør utbedres til tiltenkt funksjon eller byttes.
Dersom vedlikehold ikke gjennomføres, vil risikoen for fuktskader, råte og redusert energieffektivitet øke, samt at vinduene kan bli vanskeligere å betjene over tid.

Det kan også være hensiktsmessig å vurdere utskifting av eldre vinduer, for å oppnå bedre isolasjon og redusere varmetap.



Karnappvindu i stue



Vindu med 2-lags glass fra byggeår



Vinduene har utvendig sprosser



Kjellervind

TG 2 Dører

Kommentar

Tilstandsrapport

Malt ytterdør med kodelås og 2-lags smårutet glass. Normal brukssituasjon etter alder og bruk.

Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

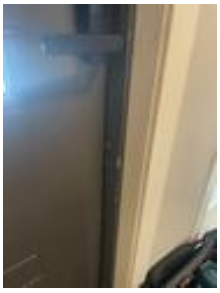
Det er påført tidlige bruksslitasje på karm innvendig på ytterdør. Tilstandsgradene er satt etter NS 3600:2018 (Punktvise skader på materialet eller skader på overflate-
behandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling av innvendig karm på ytterdør må påregnes.



Ytterdør



Tidlig bruksslitasje/merker i karm, innvendig på ytterdør.

TG 2 Dører - Terassedør

Kommentar

Hev-skyvedør av tre, malt utvendig og innvendig. Skyvedøren har ca. 80 % 2-lags glass, og er plassert på kjøkkenet. Døren ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte som normalt. Hev-skyvedøren står godt inntrukket under tak, og er derfor godt beskyttet mot ytre påkjenninger.

2- føyet balkongdør fra soverom ut mot vest, plassert inntrukket under takutstikk. Døren er fra byggeår, med ca. 80% 2- lags glass.

Heltre bi-inngangsdør til garasje, er ikke funksjonstestet. Døren er fra byggeår, og tilstandsgrad er satt på grunn av alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på terskel er påvist. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av alder, stedvis overmalte pakninger mot glass og økt risiko for punktering med økende alder.

Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dør og terskel, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

Punktering og duggdannelse i glasset kan oppstå på grunn av alder, noe som kan redusere isolasjonsevnen og føre til behov for utskifting.

Tilstandsrapport





Bi- inngangsdør til garasje.



2- fløyet balkongdør fra soverom

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Overbygget balkong fra soverom med bjelkelag og åpent terrassebord gulv, fra byggeår. Bjelkelaget er opplagret mot yttervegg og jern drager i fromt som ligger på to søylepunkter. Rekkverk av smijern høyde målt til 0,90 meter.

Fra kjøkken er det tilgang til markterrasse, med underlag mot grunn av heller 60x60.







Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Kommentar

Garasje:
Dobbel garasje med to leddporter av tre, malt utførelse utvendig og lakkert innside. Garasjeportene har elektronisk portåpner. Garasjen har støpt plate mot grunn, yttervegger av bindingsverk forblendet med teglstein, tilsvarende boligen. Direkte adkomst til boligen via egen dør, med brannkrav B 30 fra byggeår.

Innvendig er det malte plater på vegger og i himling, vindu i yttervegg på to sider samt ytterdør som bi-inngang.

Garasjen har god oppbevaringsplass i tillegg til to biloppstillingsplasser.

Garasjen er ikke videre besiktiget, da denne benyttes til lagring av personlig rekvisita og vedlager.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Alle gulv unntatt bad har hard presset eikeparkett med elektrisk gulvvarme på kjøkken, vaskerom og begge badene i 1. etasje. Entre, vaskerom, liten gang ut mot garasje og toalett har gulv som er mer tilpasset mulighet for vannsøl. Elektrisk gulvvarme i kjeller, kjellerstue og soverom.

Vegger med malte plater og himling av malte plater.

Badene er med fliser på gulv og elektrisk gulvvarme, fliser på vegger og himling med malte plater.

Teknisk rom i kjeller har malt betong på gulv , malte plater på vegger og malte plater i himling.

Entre' med stor skyvedørsgarderobe. To soverom i 1. etasje og stort soverom i kjeller, med skyvedørsgarderobe. Garderobeskap i trapperom kjeller og uinnredet rom kjeller.

Tekniske installasjoner er plassert på teknisk rom i kjeller (sikringsskap, stoppekran for vann). I kjeller er også et kjølerom som ikke er i drift (eier forteller at denne vil bli fikset før salg), og elektrisk varmefordeler for luft til luft ført rundt i boligen via kanaler.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte som TG, etter retningslinjene i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Ved enkel nivellering av kjøkken/spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter. (Etasjeskiller av betong (støpt plate mot grunn).

Etasjeskiller i kjeller (gulv mot grunn) er ikke målt. Grunnet lagring av personlig rekvisita.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Etter NS3600:2018 som retningslinjer er det målt ett høydeavvik i ett eller flere rom, med høydeforskjell gjennom hele rommet mellom 15 til 30 mm. (Tilfeldig valgte rom).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stort soverom 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter. (Etasjeskiller i trebjelkelag).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Årsaken til høydeavvik kan være forhold mellom spenn og dimensjonering av bjelkelaget ved byggetidspunktet, setninger eller uttørking etter oppføring. I noen tilfeller kan det også skyldes feil utførelse av toppgulv, manglende avretting, manglende avstand til vegger, gjennomføringer og terskler som vil skape spend.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, knirk i gulvet og økt slitasje på gulvbelegg. Målt avvik er spredt over et relativt stort areal, og er derfor ikke lett merkbart. Deler av parkettgulvet er lagt som egeninnsats, selger opplyser at gulv i stue og kjøkken er lagt av leverandør (ikke dokumentert).

Det anbefales å vurdere utbedring dersom skjevheten oppleves som sjenerende, og for å unngå ytterligere slitasje og redusert brukskomfort.



TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har en tofløyet teglsteinspipe. Stålrør fra vedovn i stue i 1. etasje er ført inn i teglsteinspipe. Pipen er plassert på yttervegg, og sotluken er utvendig.
Pipe av teglstein har normalt lang levetid, men alder (40-60 år) tilsier at det må forventes kommende vedlikehold av fuger.

Åpen peis i kjellerstue.

Selger opplyser at det ved sterk vind kan være problemer med trekk i pipen, samt litt dårlig trekk fra peisen i kjelleren (kilde: egenerklæring).

Det foreligger ingen dokumentasjon fra selger på pipe, fra siste feiing fra Grenland Brann- og redning IKS.

Tilstandsrapport



Åpen peis i kjeller.



Vedovn med glass på stue i 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Kjelleren har vært under rehabilitering, og alle flater ble oppgradert i 2022. Området ble deretter tørket over flere måneder ved bruk av mekanisk avfukter.

Det er utført hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor. For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), skal fuktinnholdet være under 15 vektprosent for å redusere risiko for soppangrep og råte. Målt verdi i konstruksjonen var 7,7 %, noe som indikerer at forholdene fremstod som tørre på befaringsdagen.
Selv om det ikke ble registrert tilfeller av fukt på befaringsdagen kan temperatur, grunnvann, nedbør, årstid raskt endre situasjonen/forholdene i kjeller. Forholdene bør holdes under jevnlig kontroll. God ventilering er viktig.

Opplysninger fra selger: Det var inntrengning av vann i kjelleren i desember 2021. Anbefalte tiltak er utført av Eckholt AS i perioden 2023–2024. Det er blant annet spylt opp dreneringsrør fra drenerings kum til kommunal kum, samt spylt drenerings ledninger rundt huset (kilde: egenerklæring).

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Åpen malt innvendig trapp i entre' fra byggeår.

Tilstandsrapport



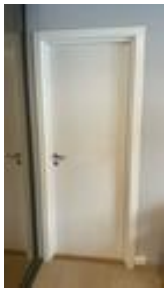


TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Glatte innvendige dører oppgradert ca. 2022. dører med glass har en ukjent alder men er funksjonstestet og fremstår uten skader.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Garasje med adkomst via innvendig gang. Garasjen er med støpt gulv innforede vegger, kledd med plater og gipsplater med luke til kaldtloft. Garasjen er utstyrt med to ledd porter, med elektrisk portåpner.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Vaskerommet er utført etter byggeforskrift fra før1997, hvor det ikke stiltes krav
til tettesjikt på vegger i våtrom. derfor satte tilstandsgrad (NS 3600:2018)

Vaskerommet mangler dokumentasjon. Eier opplyser at gulvet på vaskerommet er av hardpresset eikeparkett beregnet for å tåle fukt, og er fuget i alle skjøter som et tiltak for fuktsikring (Kilde eier).

Gulvet er fra 2022 og er utført av eier som egeninnsats. Rommet har sluk fra byggeåret i plast.
Vaskerom beregnes som et våtrom i følge §13-15 TEK17, minstekrav til et vaskerom er: Gulvet, inkludert overgangen til vegg, regnes som våtsone.

Vaskemaskin trenger ikke å plasseres på vaskerom, men da må andre elektroniske sikringstiltak være opprettet.

Det er etablert elektronisk vannstoppesystem under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vaskerom med sluk har ingen dokumentert membran/slukmansjett ned mot gulv, klemt under klemring i sluk eller ført opp på vegger som sokkel.
Det er ikke tilfredsstillende terskel høyde ved dører. Vegger våtsone er ikke utført med dokumentert våtroms membran eller overflatebehandling.

Gulvet fremstår som relativt flatt, vann vil renne i sluk ved oppnådd vannspeil. Det registreres noe sprekker/mellomrom, mellom gulv og tilstøtende vegger og dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

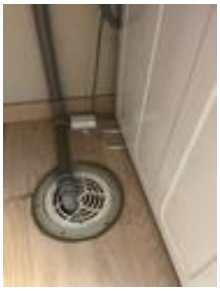
Vaskerommet må oppgraderes til å tilfredsstille minimumskravene for våtrom i henhold til teknisk forskrift §13-15, inkludert etablering av dokumentert membranløsning og tilfredsstillende våtromssjikt på vegger og gulv, samt korrekt terskelhøyde.

Manglende fuktsikring og dokumentasjon medfører økt risiko for vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje. Elektronisk vannstoppesystem vil kunne begrense skadeomfanget, men utbedring bør gjennomføres for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er et estimat på å oppdatere våtrommet opp til dagens forskriftskrav, med dokumenterte våtromsmaterialer. Valg av materialer og omfang vil gjøre stort utslag på pris. Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Sluk på vaskerom er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad 1. etasje adkomst via hovedsoverom:
Badet er opplyst å være oppgradert i 2000 og skal da følge byggeforskrift 1997-2010. det foreligger ingen dokumentasjon (beskrivelse, bilder, faktura og

produktbeskrivelse) annet en opplysninger fra selger og egenerklæring.

- Badet har fliser på vegger 20x20 cm, himling av malte plater.
- Badet har fliser på gulv 20x20 cm og elektriske varmekabler som varmekilde.
- Badet har plastsluk fra byggeår. Smøremembran med ukjent utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket dobbel servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom dørblad og karm, som gir god luftsirkulasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Badet har fliser på vegger 20x20 cm, himling av malte plater.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

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

Etter dagens krav TEK17 §13-15 er døren plassert i våtsone. Våtsone defineres som 0,5 meter fra utsiden av servantinnredningen, og ut på hver side av denne.
Ved endret bruk av servant og vann må bruker være oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bruk av servant plassert nærmere enn 0,5 meter fra dør kan medføre fuktskader på dør, lister og foringer av organisk materiale.
Dette reguleres av dagens byggeforskrift §13-15.
Vann som trenger inn i materialer som ikke er fuktbestandige, kan over tid føre til skader og behov for utskifting eller reparasjon.
Tiltak bør vurderes for å beskytte eller bytte ut utsatte materialer, for å redusere risikoen for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Badet har fliser på gulv 20x20 cm og elektriske varmekabler som varmekilde. Det er målt ca. 22 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Avstanden er ca. 2.80 meter. lekkasjevann vil renne til sluk.
Det er usikkert om membranen er ført opp under dørterskel, men forholdene er lagt til rette for dette med en høyde på 25 mm. Terskel list av eik ble ikke fjernet da den var limt til gulv og spikret til dørterskel , som vil kunne medføre skader eller oppsprekking ved forsøk på å løsne listen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk fra byggeår. Smøremembran med ukjent utførelse, opplyses å være påført ved bruk av egeninnsats på vegger i år 2000.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen er påført ved egeninnsats, ifølge eier gjelder dette veggene. Eier er da selv ansvarlig for at utførelse og tykkelse er i henhold til gjeldende bestemmelser og anbefalinger fra produktleverandør. Det foreligger ingen produktdokumentasjon.

Rundt sluket er det påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring: Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket kan være utett, da vedheft til sluk erfaringsmessig kan sprekke opp. Det er ingen klemring i sluket. Alder på sluk og membran, samt manglende dokumentasjon, gir økt usikkerhet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Badet har et eldre plastsluk fra byggeåret. Overgangen mellom sluk, membran og slukmansjett på slike sluk uten klemring og dokumentert utførelse vurderes som en usikker konstruksjonsløsning, som gir bakgrunn for angitt tilstandsgrad.

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, da det er plassert langt under dusjkabinettet.

Membran og mansjetter under servant er vanskelig å kontrollere grunnet innredning og dekkelokk. Det ble registrert sprekk i elastisk fuger ved synlige deler av gjennomføringer(vannrør av kobber, avløpsrør av plast), samt høy alder og manglende dokumentasjon på membran. Dette medfører økt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand.

Forventet brukstid for sluket er 30–50 år. Forventet brukstid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både sluk- og membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens og tiltak:
Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader i konstruksjon.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran arbeid og tilstand på og rundt sluk, eventuelt foretas åpning for kontroll.

Utbedring av membran og tettesjikt rundt sluk og rørgjennomføringer bør vurderes for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjonen.

Sluket bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut dersom det viser tegn til svekkelse eller utettheter, da høy alder og manglende klemring/mansjett, gir økt risiko for vanninntrenging.

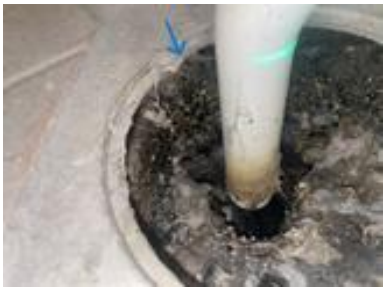
Sprekker i fuger rundt gjennomføringer må utbedres for å hindre fuktinntrengning ved en eventuelt lekkasje, Manglende dokumentasjon på utførelse er et potensielt risiko for bakenforliggende konstruksjon.

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avrenning ført ned i sluk, og at sluket rengjøres regelmessig for å forhindre økende vannstand.
Eier forteller at badet er kun benyttet med dusjkabinett så lenge boligen har vært i deres eie.

Utbedringstiltak må påberegnes. Om det registreres endringer i-form av lekkasjer, etc. må tiltak settes i verk omgående.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte fuktskader, råte og behov for omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet er for utredning og sikring av gjennomføring i vegg og utbedring av membran løsning og andre sikringstiltak rundt sluk.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, funksjonstestet 17.02.2026 av eier etter service med papir. Avtrekk fungerer som tiltenkt.
Det er registrert spalte mellom dørblad og karm, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.





Spalte mellom dørblad og karm for god tilluft til badet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra entre' til dusjnisje.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Kommentar

Gjeste bad i 1. etasje:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Byggeforskrifter fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. På bakgrunn av manglende dokumentasjon vurderes det som usikkert om våtrommet har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

- Badet har fliser på gulv med varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling.
- Badet er innredet med servantskap og nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann, frittstående toalett og badekar. Innredning og badekar er fra 2000.
- Balansert avtrekk er funksjonstestet med papir fra selger 17.02.2026 etter service, og fungerer som tiltenkt. Tilluft via spalte mellom dørkarm og dørblad.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

- Det er ikke synlig mansjett eller membran som går minimum 25 mm. over ferdig gulv ved gjennomføring (se bilde).
- Gjennomføring i vegg er usikre.
- Fall fra terskel til topp gulv ved slukrist, er 20 mm. lekkasjevann vil renne til sluk. Membran under dør terskel er usikker.
- Sluk av plast med påstøp over sluket, det blir ikke registrert membran eller mansjett rundt sluket. Overganger mellom eldre sluk og påstøp er alltid en usikker løsning. Ved høy vannstand i sluk, vil vann kunne fukte opp betong, føres ut fra sluket og medfører lekkasje i underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og usikker utførelse av membran og tettesjikt, spesielt rundt sluk og gjennomføringer, medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales å oppgradere eller rehabilitere badet i henhold til gjeldende forskrifter eller Byggebransjens våtromsnorm (BVN), for å redusere risikoen for vannskader og sikre forsvarlig bruk av våtrommet.

Slik badet fremstår i dag, må det ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk. Høy vannstand og tett sluk kan utgjøre en fare for lekkasje i overgang sluk membran.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er et estimat på totalrenovering av vegger og gulv på bad, opp til
krav satt i gjeldene byggeforskriften. Valg av løsning, egne krav og type materialer, vil gjøre utslag store utslag på pris.
Estimatet er ikke et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud/anbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk under badekar.



Balansert avtrekk på bad



Gjennomføringer i vegg



Gjennomføring i gulv. Tettesjikt skal føres 25 mm. over ferdig gulv.

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra soverom mot badekar.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

Generell

Kommentar

Bad kjeller:
Badet er opplyst å være oppgradert i 2000, og skal følge byggeforskrift 1997-2010. det foreligger ingen dokumentasjon (beskrivelse, bilder, faktura og produktbeskrivelse) annet en opplysninger fra selger og egenerklæring.

- Badet har fliser på vegger 20x20 cm, himling av malte plater.
- Fliser på gulv, ca. 20x20 cm. Elektrisk gulvvarme.
- Badet har plastsluk med synlig klemring fra 2000. Smøremembran med ukjent utførelse.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, og frittstående toalett.
- Balansert ventilasjon, det er registrert spalte mellom dørblad og karm som gir god luftsirkulasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Badet har fliser på vegger 20x20 cm, himling av malte plater.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv, ca. 20x20 cm. Elektrisk gulvvarme.
Det er målt ca. 16 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist. Fallforholdene er i henhold til gjeldende byggeforskrift på utførelses tidspunktet.
Lekkasjevann vil renne til sluk, men med noe redusert effekt sammenlignet med dagens krav.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring





Høy terskel ved dør

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Badet har plastsluk med synlig klemring fra 2000. Smøremembran med ukjent utførelse (ikke dokumentert).
Mansjett og membran blir ikke registrert rundt gjennomføring i gulv og vegg. Ingen dokumentasjon for utførelse.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det lar seg ikke registrere bruk av slukmansjett klemt under klemring i sluket

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen innenfor våtsone. Manglende visuell kontroll av mansjetter og membran rundt gjennomføringer i vegg og gulv, gir usikkerhet om tettheten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran uten dokumentasjon, med brukstid over 15 år får angitt TG.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Når sluket har begrenset tilgang (under dusjkabinett), er det vanskelig å rengjøre sluket og inspisere det for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket. Dette er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

På grunn av begrenset inspeksjons mulighet rundt gjennomføringer i vegg og til dels gulv, er det vanskelig å fastslå membranens/mansjettens tilstand og tetthet. Dette medfører at tilstandsgrad settes i henhold til standardens retningslinjer, på grunn av usikkerhet og risiko for fuktskader. Det anbefales at badet begrenser bruken av fritt vann direkte på overflater, og fortsetter bruk av dusjkabinett.
Eier forteller at badet er kun benyttet med dusjkabinett så lenge boligen har vært i deres eie.

Tilstandsrapport



Gjennomføring i gulv. Membranen skal føres minimum 25 mm. over ferdig gulv.



Membran /slukmansjett er ikke synlig klemt under klemring i sluk.



Gjennomføring i vegg har synlig elastisk fuge, membran eller rørmansjett er ikke synlig.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon med avtrekk fra badet, funksjonstestet 17.02.2026 av eier med papir, etter service. Avtrekk fungerer som tiltenkt.
Det er registrert spalte mellom dørblad og karm, som gir tilstrekkelig luftsirkulasjon til rommet.

Mekanisk avtrekk på yttervegg ble funksjonstestet, avtrekket har funksjonsnedsettelse på befaringsdagen. Ved fungerende balansert ventilasjon, er mekanisk avtrekk ikke nødvendig.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





Tilluft spalte mellom dørblad og terskel

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra gang til bad.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk bak platetopp.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin og vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettet har hardpresset eikeparkett som ifølge eier er fuget i not og fjær for bedre fuktmotstand. Veggene har malte plater, og himlingen består av malte plater.

Toalettet er festet til gulvet. Installasjon av nytt toalett i toalettrom, er utført av Porsgrunn Rørlegger forretning i 2022 (kilde: egenerklæring).

Innredning: Skyllekum og frittstående toalett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra ventil i vinduskarm, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader over tid.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannledninger fra byggeåret er av kobber. Ledningene er oppgradert inn til installasjonene i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i teknisk rom i kjeller.

Informasjon fra eier: "Arbeid på rør i kjøkken i 2022 i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Installert Waterguard med automatisk avstengning av vann ved detektert lekkasje. Utført av Porsgrunn Rørleggerforretning" (kilde: egenerklæring).

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det registreres et lite trykkfall ved tapping av begge tappesteder på servanten, på badet ved soverommet.

Forventet normal brukstid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

forbindelse med oppgradering av våtrom, kjøkken og andre rom med vanntilførsel, vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Trykkfallet bør utredes av en fagperson for å avdekke årsaken, selv om det per i dag er lite merkbart.

Vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør kan utgjøre en risiko ved rørbrudd, noe som kan medføre store skader på bygningsdeler, og behov for omfattende reparasjoner. Mindre skjulte lekkasjer eller kondens kan føre til nedsatt materialkvalitet, samt sopp- og muggdannelser.

Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom eller kjøkken anbefales det å skifte vannrørene til plast (rør-i-rør-system), for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Vannrr av kobber og vannmåler



Vannrør av kobber

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør er av plast og er fra byggeår.

Eier forteller at det er utført rørarbeid i kjeller, ved etablering av bad omfanget utover dette er ukjent og ikke dokumentert.

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

Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–70 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved oppgradering av våtrom og kjøkken bør utskiftning av avløpsrør vurderes, da deler av rørene har høy alder og det er økt risiko for lekkasjer eller skader i tiden fremover.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører usikkerhet om tilstand og økt fare for plutselige skader, som kan føre til vannlekkasjer og påfølgende bygningsskader.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon vis spalte i vinduskarmen. Effekten vil være størst ved stor temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsrapport

Det er ettermontert balansert ventilasjon på bad og tilluft i større rom. Alder på anlegget er fra 2004 (kilde: eier). Eier opplyser at de bytter filter selv, og at anlegget er tildekket med isolasjonsmateriale (sydde matter) på kaldloftet. På grunn av forholdene ble ikke filteret på anlegget kontrollert av bygningskyndig.

Selger opplyser at det er utført service av fagperson 17.02.2026, og at den balanserte ventilasjonen nå skal fungere normalt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





TG 2 Varmesentral

Kommentar

Varmepumpe luft til luft fra TOSHIBA. montert på vegg i entre' og trappeløp.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid for en varmepumpe er ca. 12–15 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

For å opprettholde lengst mulig levetid bør det utføres jevnlig service og vedlikehold på varmepumpen.
Regelmessig service bidrar til å avdekke eventuelle problemer tidlig og forebygge større skader, som for eksempel havari på kompressor ved feil gassmengde.
Manglende service øker risikoen for driftsstans og kostbare reparasjoner.



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken plassert på støpt gulv med sluk, fast tilkoblet el-nett. Produksjonsår 2015.

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

Tilstandsrapport



Varmtvannstanken på teknisk rom



Varmtvannsberederen er fast tilkoblet boligens el-nett.

TG IU Andre installasjoner

Kommentar

På teknisk rom er det installert en elektrisk varmekolbe som varmer opp luft og distribuerer oppvarmet luft til flere rom i 1. etasje. Luftuttakene er plassert i gulvet.

Ifølge selger er dette hovedoppvarmingskilden i 1. etasje.



Luftekanal i gulv



Elektrisk varmekolbe (oppvarming av luft) plassert i teknisk rom i kjeller.

TG IU Andre installasjoner - kjølerom

Kommentar

På teknisk rom er det installert et separat kjølerom i metall. Kjølerommet er for tiden ikke i drift, og selger opplyser at det foreligger en garantisak på aggregatet.
Eier er i kontakt med leverandør.

Det er ikke utført videre kontroll av kjølerommet. Det anbefales å kontakte leverandør for nærmere vurdering og eventuell utbedring.



Kjølerom og kjøleaggregat

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.

Kommentar

230V- sikringsskap plassert i kjeller på teknisk rom, sikringsskapet er oppgradert innvendig med automatsikringer av Andebu Elektro AS

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 Andebu elektro: Byttet innmat i sikringsskap til automatsikringer. Eier opplyser at dette er utfør ca. år 2000, samsvarserklæring for arbeidet mangler.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer på anlegget for utført arbeid fra 2021 til 2024 er lagt inn i boligmappa.no
   - Samsvarserklæring - Elektro Partner Skien AS - 27.10.2022 - Vedlikehold av anlegg.
   - Samsvarserklæring - Løberg Elektroinstallasjon AS - 02.09.2021- Endring.
   - Samsvarserklæring - Løberg Elektroinstallasjon AS - 16.06.2021- Endring
   - Samsvarserklæring - Løberg Elektroinstallasjon AS - 16.06.2021- Utvidelse.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent 2016. Kontroll utført av Hvitsand elektro. Har også vært offentlig kontroll, men husker ikke tidspunkt (kilde egenerklæring).

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.
Anlegget er vesentlig oppgradert siden 2022, sikringsskap er plassert på teknisk rom i kjeller.

El-anlegget med automatsikringer, er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Ved kontroll av dokumentasjon på arbeid utført etter 1999, mangler det samsvarserklæringer på enkelte oppgraderinger før 2022, som er beskrevet av selger i egenerklæring.

Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Det registreres noe fuktsikring ved garasjens østside, Grunnmur med kjeller ble registrert uten fuktsikring. Drenering er fra byggeår og er av plast. Det er gjort sjekk av dreneringen og fuktsikring i 2022 ved oppgradering av kum for overvann og stikkledning ut til kommunale overvannsnett. Det ble da vurdert av entreprenør at drenerende masser og drensrør holdt god nok kvalitet og fuktsikring og drenering ble derfor ikke oppgradert.

Info fra selger: " Spylt drenerings ledninger rundt hus. Gravd opp og kontrollert drenerings ledning/drenerende masse rundt ledning." (kilde: egenerklæring).

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil også være avgjørende.

Ved endring av fuktnivå eller utpreget kjellerlukt må videre undersøkelser av drenering iverksettes. På grunn av alder må det påregnes endringer og nødvendige tiltak, derfor settes angitt tilstandsgrad.

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

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.



Fuktsikring ble observert under balkong.



Fuktsikring blir registrert på plate på mark.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur er av betong med pusset innside og utside, på deler av boligen med kjeller. Det registreres noen riss i betong/utvendig puss enkelte steder. Normalt ble vegger ført opp på fundament av betong over fjell og lokale løsmasser som underlag.

Deler av boligen, i rom som kjøkken, vaskerom, toalett og garasje er oppført med støpt plate på mark. Fundamenteringen består av isolerte ringmurselementer, normalt etablert direkte på magring (tynn støp), eller komprimerte løsmasser av pukk og/eller singel. Dette er en vanlig og anerkjent løsning for denne type bygg.

Det er ikke foretatt kontroll av radonsperre, utførelse eller dokumentasjon ved befaring. Normalt for byggeår var det ikke vanlig med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert skråriss, som er symptom på setninger.

Riss i plate på mark (øst og syd side) kan være forårsaket av setninger etter oppføring eller manglende isolasjon av grunn utvendig, noe som kan medføre terrengendringer ved frost i grunnen (telehiv).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Det er registrert skråriss i grunnmuren, som indikerer setningsskader. Det anbefales å tette rissene for å forhindre fuktinntrenging og eventuell frostspreng, som kan føre til økt skadeomfang. Jevnlig observasjon av utviklingen anbefales for å oppdage eventuelle forverringer på et tidlig tidspunkt.

Tilstandsrapport



Sprekk/riss i grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Begrenset observasjon da bakken er dekket med snø. Det er registrert noe terrengfall mot grunnmur på sørside. Tomten er opparbeidet med planter, gress og belegningsstein i gårdsplassen. Heller langs ringmur til garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at noen av hellene har sunket noe (for eksempel på grunn av tele), slik at opprinnelig fall ikke er opprettholdt.
Ved store nedbørsmengder kan det renne vann mot boligen på sør side, hvor terrengfallet lot seg kontrollere på befaringsdagen. Øvrige sider har naturlig fall ut fra boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må eventuelt påregnes noen utbedringer ved telefri grunn. Ikke observert av takstingeniør (kilde: eier 06.03.2026).

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på grunnmur spesielt ved store nedbørsmengder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

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

Vann og avløp er fra byggeår, over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt", med bakgrunn i disse opplysninger og alder settes angitt tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vann- og avløpsledninger.

I henhold til anerkjente levetidsbetraktninger (ref. Byggforskserien og NS 3600:2018) settes tilstandsgraden for nedgravde røranlegg som er eldre enn 25 år, selv om det ikke foreligger konkrete tegn til svikt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert funksjonssvikt eller lekkasjer per i dag, og det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.

På grunn av anleggets alder må det likevel påregnes økt risiko for fremtidige skader eller driftsavbrudd. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til lekkasje eller dreneringsproblemer, og vurdere tilstandskontroll eller fornyelse ved fremtidig rehabilitering av utvendige arealer.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.
- Det mangler rekkverk i innvendig trapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk i innvendig trapp må monteres for å forhindre fallulykker. Montering av håndløper i innvendig trapp vil øke personsikkerheten, spesielt for eldre personer.

Balkong – Rekkverkshøyde:
Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 100 cm i gjeldende byggteknisk forskrift. Selv om det ikke foreligger krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå for eksisterende byggverk, anbefales økt rekkverkshøyde av hensyn til personsikkerhet. Lav rekkverkshøyde medfører forhøyet risiko for fall, særlig for barn og personer med redusert mobilitet.

Radon:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av eventuell radonmåling. Manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Kjellerstue – dagslys og rømningsvei:
Dagslyskravet for kjellerstue eller rom som bruksendres bør oppfylles med vindusareal på ca. 10 % av gulvarealet (TEK17 §13-7). Dette er ikke ivaretatt på kjellerstue, noe som gir redusert bokvalitet og kan påvirke inneklimaet negativt.

Det mangler tilstrekkelig/alternativ rømningsvei fra kjellerstue og rom som benyttes som soverom. Krav til rømningsvindu er at det i åpen stilling skal ha en fri åpning på minst 0,5 m bredde og minst 0,6 m høyde. Summen av fri bredde og høyde må være minst 1,5 m (TEK17 §11-13). Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

Tilstandsrapport



Vinduet tilfredsstiller ikke kravet som rømningsvei.



Det mangler rekkverk i innvendig trapp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

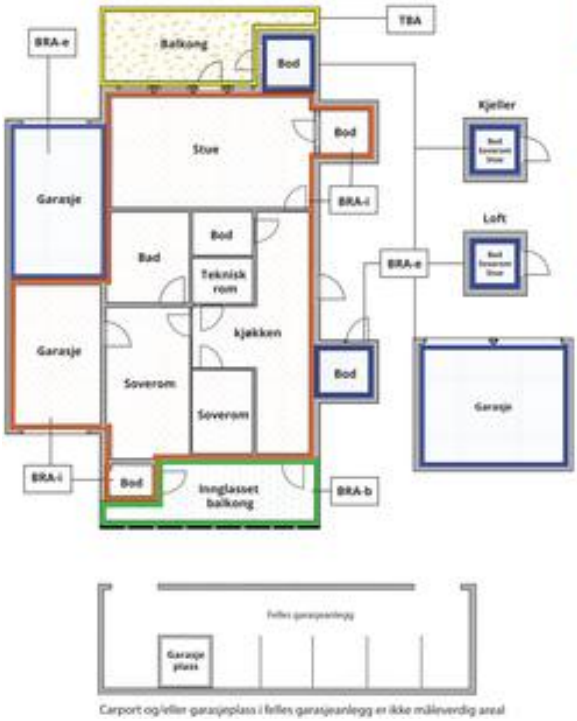
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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	225			225	11
Kjeller	114			114	
SUM	**339**				**11**
SUM BRA	**339**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, spisestue, kjøkken, vaskerom, gang, toalettrom, garasje, stue, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad 2		
Kjeller	Trapperom, teknisk rom, kjellerstue, bod, hobbyrom, soverom, annet, bad		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt 11.01.1979.

Rombeskrivelse som er søkt til kommunen som sekunder rom:
- Bod i kjeller er delt opp i to mindre deler og benytte i dag som gang og bad.
- Bod vedsiden av nytt bad, benyttes som soverom.
- Hobbyrommet i kjelleren er utvidet ved å innlemme areal fra kjellerstuen. Det er oppført en vegg i tråd med opprinnelig rominndeling for hobbyrommet (jf. tegning). Det avdelte arealet (nytt tilleggsrom) hadde på befaringsdagen ingen definert bruksbetegnelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Ingrid Skonseng	Kunde
	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	375	101		0	1507.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tårnfjellvegen 36

Hjemmelshaver
Bjerketvedt Dag, Skonseng Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tårnfjellvegen 36 ligger i et attraktivt men stille område ca. 3 km nord for Porsgrunn sentrum, med enkel tilgang til både natur, flotte turmuligheter og byens fasiliteter. Boligen har gangavstand til barnehage, skole og dagligvarebutikker. Kort vei til offentlig transport. Med buss er det ca. 10 minutter til Porsgrunn og Skien sentrum. Med bil er det ca. 10 minutter til Porsgrunn stasjon, og ca. 45 minutter til Sandefjord lufthavn Torp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med privat avkjøring til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt på ca.1 507,70 m² med gress, busker og heller som er med å danner uteområdet. Innkjøring og grunn foran garasjeporter og inngangsdør, er opparbeidet med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Det blir informert om "Har i 2024 mottatt: Varsel om igangsetting av planarbeidet og høring av planprogram for detaljregulering av Tårnfjellvegen syd, GBRN 375/91 og 375/120" (kilde: egenerklæring).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	934936666			

Kommentar

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	06.03.2026	
3	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet, oppholdsvær og - 9 grader.

Egenerklæringsskjemaet var ikke klar og dermed ikke fremlagt for de bygningssakkyndige før befaring.

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjerketvedt, Dag	9578-5999-4-1043407	2026-02-15 11:04:10
Skonseng, Ingrid	9578-5997-4-1306780	2026-02-13 19:03:31

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
13. feb. 2026

Oppdragsnummer
24-0018/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tårnfjellvegen 36, 3910 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Dag Bjerketvedt, Ingrid Skonseng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 1995

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 934936666
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad hovedsoverom: Ca. 2000. Snekker: Jan Finseth. Rørlegger: Ernst Petter Akselsen. Elektriker: Hvitsand Elektro. Flislegger: Husker ikke navn Nytt bad i kjeller: ca 2000. Samme håndverkere som over Bad 1.etasje: Ny innredning, skiftet badekar. Samme håndverkere som over.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Membran ble smurt på av undertegnede, etter instruksjon fra flislegger. Flislegger la tetteremser. Alt rørleggerarbeid som sluk o.l utført av rørlegger.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje rundt pipe. Tror det var Grenland blikkenslagerverksted. Ca. 2010

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eckholt AS. Perioden 2023-2024. Spylt opp dreneringsrør fra dreneringskum til kommunal kum. Spylt dreneringsledninger rundt hus. Gravd opp og kontrollert dreneringsledning/drenerende masse rundt ledning. Fjernet taknedløp fra dreneringssystem og lagt taknedløpene til plen.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hvitsand elektro: Ny kurs for boblebad. Ca. 2000 Andebu elektro: Byttet innmat i sikringsskap til automatsikringer. 2008 SPB elektro: Lagt ny kurs for stekeovn. Montert div nye lamper. Sjekket elektroanlegg. 2016 Løberg elektroinstallasjon: Elektroarbeid i kjeller i forbindelse med arbeid etter vannlekkasje. Elektro partner Skien AS: Byttet termostater for diverse varmekabler. Ny termostat for varmluftsanlegg. Utstyr for styring av varmtvannstank. Montert lader for el-bil. 2022 Elektro 4: Elektroarbeid i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016. Kontroll utført av Hvitsand elektro. Har også vært offentlig kontroll, men husker ikke tidspunkt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro partner Skien AS. 2022

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av vannmåler. Tror arbeidet ble utført av Porsgrunn Rørleggerforretning. Se arbeid i forbindelse med bad. Arbeid på rør i kjøkken i 2022 i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Installert Waterguard med automatisk avstengning av vann ved detektert lekkasje. Utført av Porsgrunn Rørleggerforretning. Installasjon av nytt toalett i toalettrom i tilknytning til vaskerom. Porsgrunn Rørleggerforretning. 2022.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Installasjon av nytt bad i kjeller. Oppdeling rom.

---

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

Eventuell kommentar: Kontroll av ventilasjonsanlegg vil bli utført før salg.

---

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

Eventuell kommentar: Ved sterk vind kan det være problem med trekk i pipe. Litt dårlig trekk fra peis i kjeller.

---

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)

Ja

Beskriv: Inntrengning av vann i kjeller desember 2021. Anbefalte tiltak er utført. Se punkt 3.

---

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.

Ja

Beskriv: Fikk en rotte i kjøkkenbenken, tror det var i 2022. Usikkert hvordan den kom seg inn. Skjedde samtidig med gravearbeider i kommunal regi i gata utenfor i forbindelse med omlegging av vann/avløp. Leide inn Pelias for å håndtere problemet. Har ikke vært problem etter det ene tilfellet.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra kjøp av boligen. 1995.

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?

Ja

Beskriv: Har i 2024 mottat «Varsel om igangsetting av planarbeidet og høring av planprogram for detaljregulering av Tårnfjellvegen syd, GBRN 375/91 og 375/120». Status ukjent.

---

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: 24-0018/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skonseng, Ingrid	**2026-02-13**	**Bjerketvedt, Dag**	**2026-02-15**

Identifikasjon

bankID Skonseng, Ingrid

Identifikasjon

bankID Bjerketvedt, Dag

Signicat

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

ambita

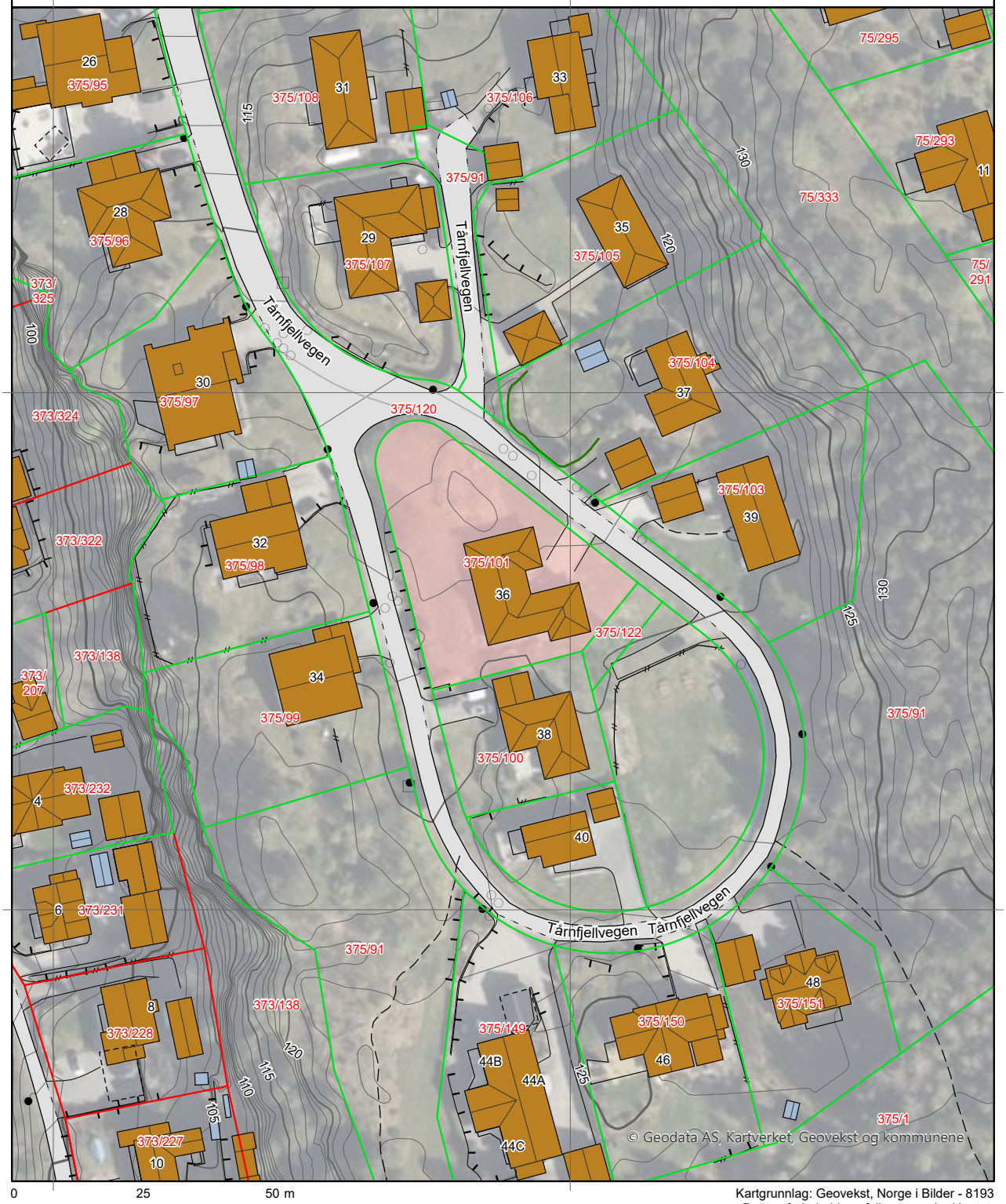
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/375/101/0/0

Eiendomsgrenser

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

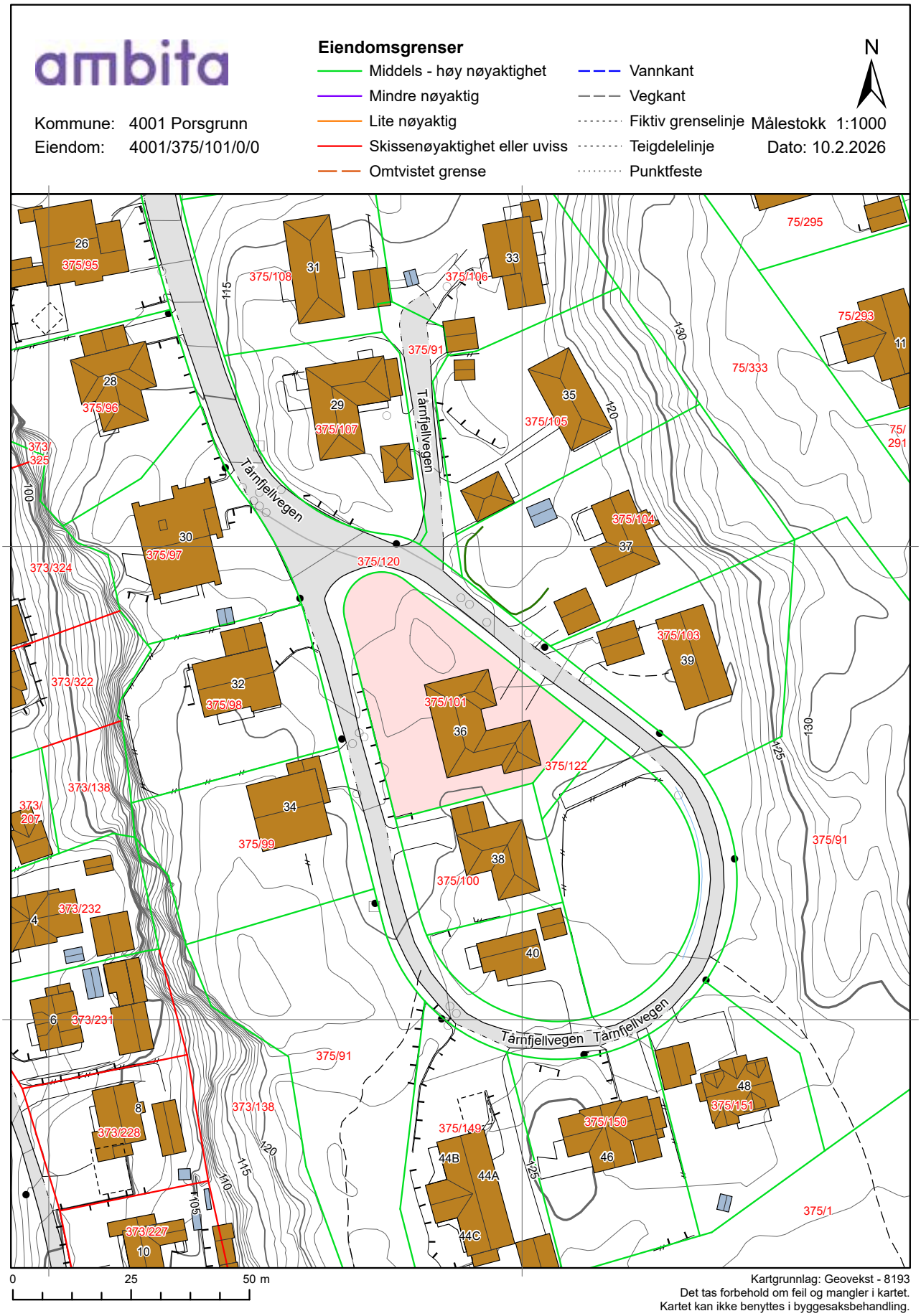
N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.2.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/375/101/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 10.2.2026
Tårnfjellvegen
375/101
375/120
375/122
375/91
375/1
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Tårnfjellvegen 36, 3910 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **17.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260562**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164045420**
Gårdsnummer **375**	Bruksnummer **101**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **380,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **280,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **184,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **193,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 227 kWh**



Tårnfjellvegen 36, 3910 PORSGRUNN

Detaljering

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



Tårnfjellvegen 36, 3910 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: Etterisolering av yttervegg

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

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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tårnfjellvegen 36

Nabolaget Borgåsen/Sandtaket - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Borge skole (1-10 kl.) 312 elever, 26 klasser	6 min 2.8 km
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	12 min 5.4 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 18 klasser	8 min 3.3 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	8 min 3.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	8 min 3.6 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 4.3 km

Offentlig transport

Breidablikkvegen Linje P4, P5	5 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

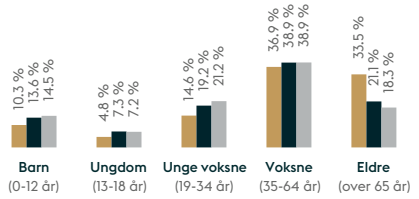
Barnehager

Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 1 km
Enggrav skole og barnehage (5-... 3 barn	16 min 1.4 km
Radehuset barnehage (1-5 år) 26 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Borgåsen	10 min
Meny Hovenga	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgåsen/Sandtaket	788	395
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Lundejordet ballplass	15 min
Borgs bane	16 min
SATS Express Porsgrunn	7 min
Sats Ekspress Porsgrunn	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 90/100



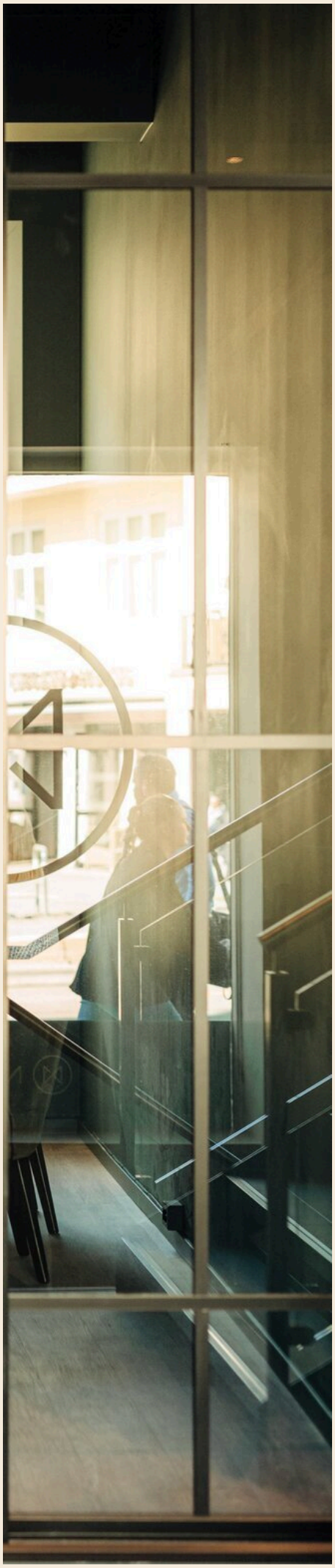
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

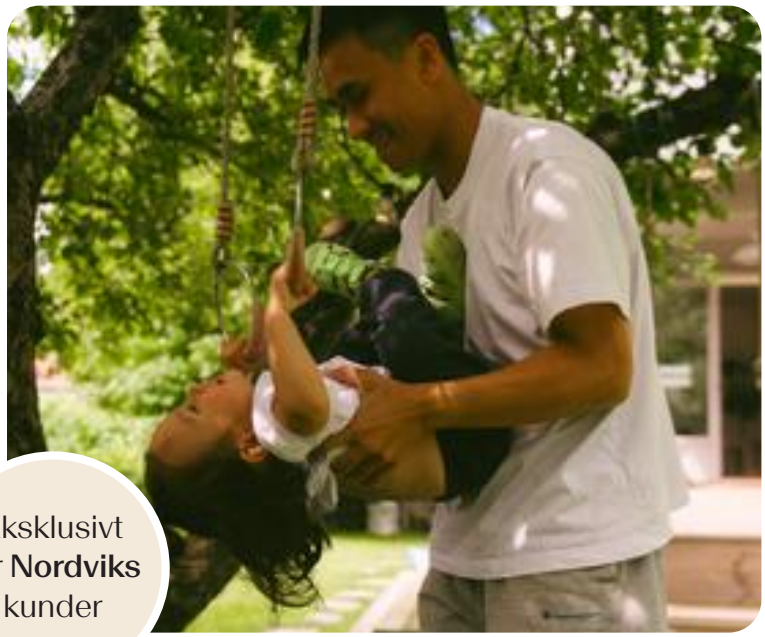


Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0018/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tårnfjellvegen 36 3910 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 375, bnr 101 (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:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776