NORDVIK

Fredbo alle 17E

3 soverom | 263 kvm | Enebolig



Velkommen til

Fredbo alle 17E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
52	Om boligen
61	Nabolagsprofil
62	Tilstandsrapport
104	Egenerklæringsskjema
111	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og smakfull familiebolig, med pent og parkmessig opparbeidet uteområde. Solrikt. Garasje og lysthus.

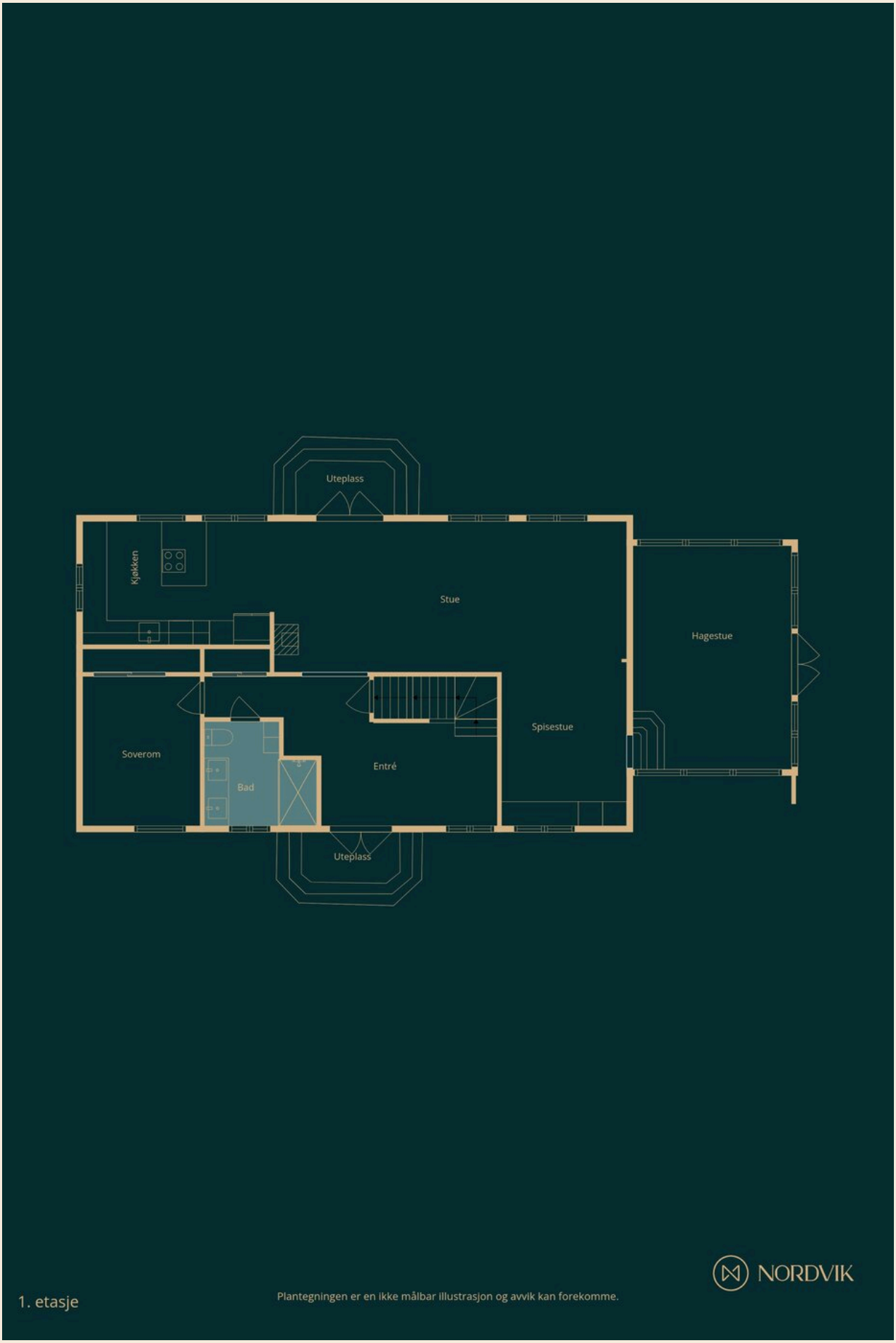
Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**176 130,-**
Totalpris	**7 166 130,-**
BRA-i	**263 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Denne praktfulle eiendommen har en særdeles flott og attraktiv beliggenhet på Vessia, ett av Porsgrunns mest etterspurte områder. Her bor man sentralt og barnevennlige med kort gangavstand til skoler, barnehager, butikksenter, matbutikk, turområder samt Porsgrunn sentrum. Tomten er rikt beplantet med ulike prydbusker, prydtrær, frukttrær og blomsterbed. Det er etablert flere hyggelige, lune og usjenerte soner hvor man kan nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. En koselig hagestue innbyr til sosiale lag med god plass til langbord. Denne vakre villlaen er vesentlig påkostet og oppgradert de seneste årene og fremstår som svært innbydende og gjennomført med tidsriktige materialvalg i høy kvalitet. Boligen er oppgradert i 2017 med hagestue, utvidelse av garasje og nytt tak.

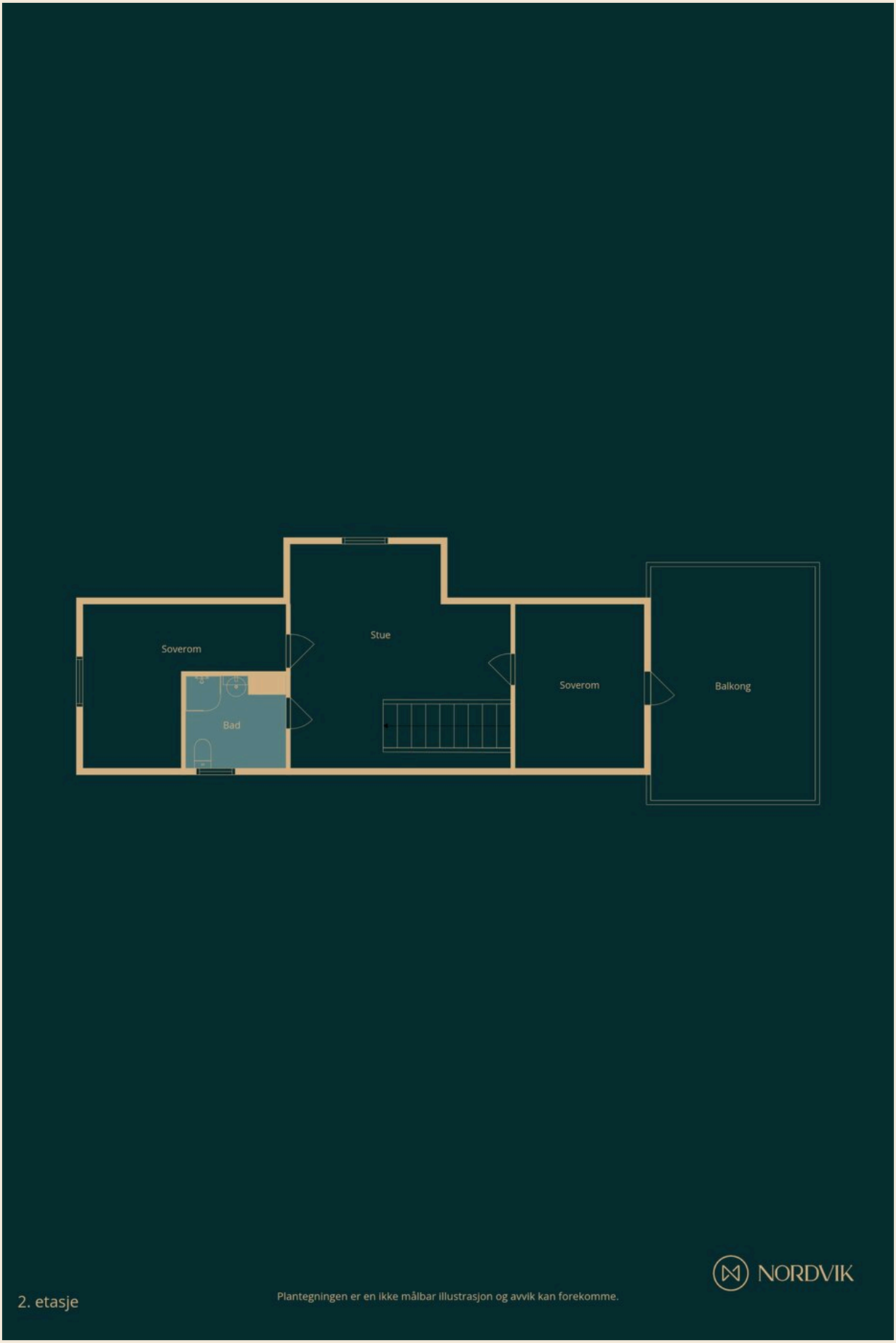
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 123 kvm
Total BRA: 123 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 93 kvm








17D




Fredbo allé
17 g































































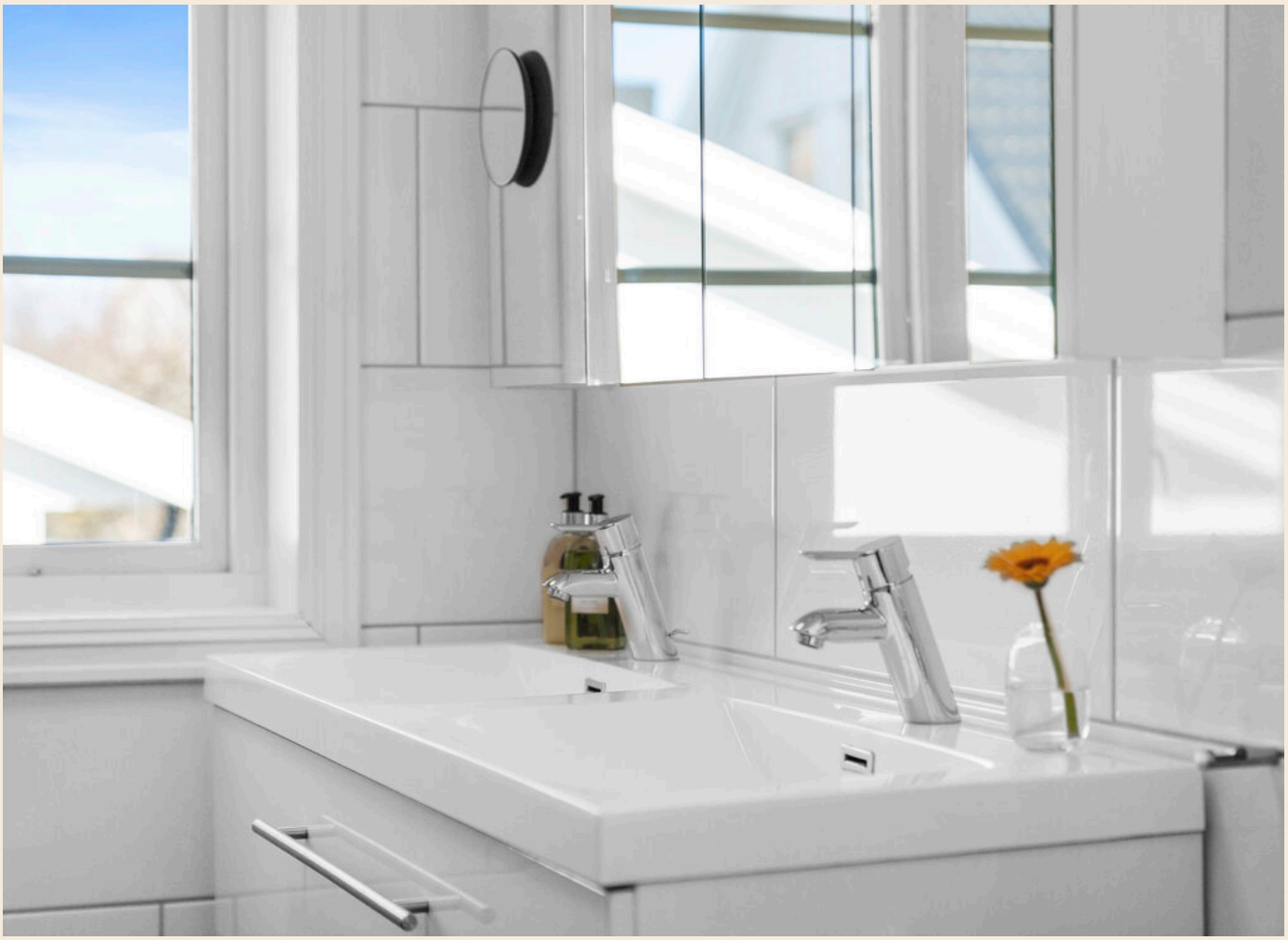



















Urinering
udenfor
Toilettkummen
forbudt






17D
















































LACRINO










17D

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
24-0060/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Fredbo alle 17E, 3919 PORSGRUNN
Gnr 121, bnr 1814 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Jarle Carlsen
Ine Strand Carlsen

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 166 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 185 830,- (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
1988

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 263 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 301 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 93 kvm. Kjellerstue, 2 soverom, baderom, vaskerom, bodrom, walk-in-closet og gang
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, baderom, soverom og hagestue
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 41 kvm. Steinsatt terrasse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Loftstue, 2 soverom og baderom
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 23 kvm. Takterrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Innhold
1. etasje: Entré/hall, stue, kjøkken, baderom, soverom og hagestue
2. etasje: Loftstue, 2 soverom og baderom
Kjeller: Kjellerstue (ikke godkjent*), 2 soverom (ikke godkjent*), baderom, vaskerom, bodrom, walk-in-closet og gang

Frittstående enkel garasje og lysthus

*Det foreligger tillatelse hos kommunen om å bruksendre eksisterende bodrom om til 2 soverom, kjellerstue og bad.
Krav fra kommunen: Kjellervinduer skiftes til større vinduer for å tilfredsstille rømningsveier og lysinnslipp jf. TEK17, samt at det lages lysgraver.

Standard
Denne flotte og innholdsrike familieboligen, fremstår som særdeles innbydende og smakfull, med lyse og praktiske rom over tre etasjer. Det er flere flotte uteplasser og et

koselig lysthus på denne eiendommen.

Med belegningsstein fra Aaltvedt betong og hyggelig gårdsrom, kommer man inn til romslig hall, med god plass til entrémøbler. Fra hall er det oppgang til 2.etasje og trapp ned til underetasje. Inngang til baderom og soverom, samt. oppholdsrommene i boligens hovedetasje.

Stilren og delikat stue i vinkel, innredet med tv-stue og spiseplass ved kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til stor hagestue, i dag innredet med spisestue. Fra hagestuen er det utgang til stor, steinsatt terrasse og hageområdet. Hagestuen er som en forlengelse av stuen, og binder inne- og uterom pent sammen. Det er åpen løsning fra tv-stuen mot kjøkken, noe som gjør dette til et sosialt og hyggelig allrom. Lekker peis med glassfelt sørger for god oppvarming og ekstra hyggelig stemning i dette rommet.

I boligens 2.etasje er det en romslig loftstue/tv-stue, dette er et praktisk rom for barnefamilien. I boligens underetasje er det innredet en romslig kjellerstue. Denne er ikke godkjent for varig opphold pr. i dag, men det foreligger tillatelse hos kommunen om å bruksendre. Se siste avsnitt*.

Meget pent og romslig kjøkken med koselig kjøkkenøy. Kjøkkeninnredningen er fra HTH, og har hvite lett profilerte fronter på underskap og skuffer, samt overskap med fronter i glass. Benkeplate i stein fra Larvikitt. Det er rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffeseksjoner. Det er glass på vegg over benkeplate. Integrerte hvitevarer som stekeovn, kombiovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjøle/fryseskap.

Det er 3 baderom i denne innholdsrike familieboligen, ett i hver etasje. Vaskerom i kjeller.
Baderommet i boligens hovedetasje har nøytrale fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Pen baderomsinnredning med dobbel servant og underskuffer, samt. vegghengt speilskap. Romslig dusjnisje med dusjganrityr på vegg og innfellbar glassdør. Gulvstående wc.
Baderommet i 2. etasje har fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderommet er innredet med dusjkabinett, gulvstående wc og søyleservant. Dette baderommet har fått TG3 grunnet alder, se nærmere i tilstandsrapporten.
Baderommet i kjelleren er meget romslig, og har skifer på gulv, med varmekabler. På vegger er det beiset trepanel og samme fliser som på gulv. Baderommet er innredet med badekar, med vegghengt dusjgarnityr og dekorativ glassvegg. Vegghengt toalett. Åpen baderomsinnredning med hyller og skuffer. Overliggende servant og vegghengt speil.
Det er separat vaskerom i kjeller, med fliser og varme i gulv. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask og varmtvannsbereder.

Det er 5 soverom i denne flotte boligen, fordelt med to i 2. etasje, 1 i hovedetasje og to i kjeller (ikke godkjent).

Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og har god oppbevaringsplass i stor skyvedørsgarderobe.
Soverom II er meget romslig med god plass til dobbeltseng og øvrige soveromsmøbler. Fra dette soverommet er det utgang til solrik takterrasse mot vest.
Soverom III er også romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler.
Soverom IV og V, er i boligens underetasje, har god plass til dobbeltseng og øvrige soveromsmøbler. Disse rommene er ikke godkjent for varig opphold, men det foreligger tillatelse hos kommunen om å bruksendre. Se siste avsnitt*.

Fra boligens underetasje er det egen utgang med trapp opp til bakkeplan. Det er for øvrig god oppbevaringsplass i garderober, innvendig bod og walk-in-closet.

* Det foreligger tillatelse hos kommunen om å bruksendre eksisterende bodrom om til 2 soverom, kjellerstue og bad. Krav fra kommunen: Kjellervinduer skiftes til større vinduer for å tilfredsstille rømningsveier og lysinnslipp jf. TEK17, samt at det lages lysgraver.

Parkering
Parkering i steinsatt gårdsplass og frittstående enkel garasje.

Modernisering og påkostninger
- Kjøkken 2012
- Hagestue med takterrasse i 2017
- Utvidelse av garasje i 2017
- Nytt tak i 2017
- Peisovnspesialisten byttet peis i 2019
- Generelle overflater de senere årene 2017

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis/mur 2010 Bad 1etg totalt renoverte med membran/Flis Bad kjeller Totalt renoverte med Memran/flis

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis/mur 2010

- 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. Peisovnspesialisten 2019 Byttet til nytt ildsted

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din

eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Roar Kristiansen Maskin i 2017.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja, kontrollert 10.11.2017

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, både faglært og ufaglært da huseier er tavlemontør.

- 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: Roar Kristiansen Maskin i 2017 når masser ble byttet ut ved drenering og legging av ny belegningsstein.

- 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, både faglært og ufaglært. Tiltaket var søknadspliktig, arbeidet har blitt godkjent. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristian Wefald tømrer/Roar Kristiansen Maskin i 2017, bygget hagestue Egeninnsats Elektrisk

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

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

Boligen fremstår som en stor og flott enebolig med garasje, hvor garasjen er oppført i samme stil som hovedbygningen. Enkelte konstruksjonsdeler har nådd en alder som, sammen
med endringer i forskriftskrav og manglende dokumentasjon, medfører at disse får tilstandsgrader i tråd med gjeldende retningslinjer. Utfyllende vurderinger og beskrivelser fremgår
under punktet Konstruksjoner. Tilstandsgrader er satt i henhold til avhendingsloven, samt bestemmelser i NS 3600:2018/2025 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom standarden på oppføringstidspunktet, dagens krav i TEK17 og gjeldende krav til personsikkerhet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig: Veggkonstruksjon
- Utvendig: Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig: Vinduer
- Tekniske installasjoner: Vannledninger
- Tekniske installasjoner: Avløpsrør
- Tomteforhold: Forstøtningsmurer
- Tomteforhold: Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom 1. etasje på bad: Overflater vegger og himling
- Våtrom 1. etasje på bad: Overflater gulv
- Våtrom 1. etasje på bad: Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom, bad i kjeller: Overflater vegger og himling
- Våtrom, bad i kjeller: Overflater gulv
- Våtrom, bad i kjeller: Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom, bad på loft: Generelt, må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
- Våtrom, bad i kjeller: Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom, vaskerom i kjeller: Generelt, våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
· Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
· Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
· Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
· Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue, kjøkken og gang følger ikke med.
- Tøyoppheng i gang følger ikke med,

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner, blant annet på loftstue
- Elektrisk gulvvarme på bad, i kjeller og i sommerstue
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Peis i stue som supplerende og alternativ varmekilde

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 356,-pr. 2026

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

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 9584,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 1100,- pr mnd.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 397 092,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 588 369,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
IF forsikring
Polisenr: 2202526

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av tv og internett via Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 797 kvm (Eiertomt)

Denne eiendommen er særdeles pent og parkmessig opparbeidet, med skjermet hageområde mot syd, øst og vest. Tomten er rikt beplantet med ulike prydbusker, prydtrær, frukttrær og blomsterbed. Hekk og stakittgjerde utgjør en nydelig ramme rundt denne eiendommen. Det er etablert flere hyggelige, lune og usjenerte soner av granittstein på uteområdet, hvor man kan nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Her er det god plass til flere utegrupper. Det er også laget en flott bålpanneplass i forlengelsen av den granitt steinsatte uteplassen, med plassbygde sittebenker og plass til bålpanne. Huset har tilbygd hagestue, som binder ute- og innerom fint sammen, og innbyr til hyggelige, sosiale lag med god plass til langbord. Koselig lysthus med plass til mindre møblement. Stort hageområde som innbyr til ballspill og lek. Fra soverom i 2. etasje, har man stor takterrasse mot vest hvor man også kan nyte ettermiddagssolen.

Adkomst
Fra Porsgrunn sentrum tar man Porsgrunnsbrua over til Vessia og deretter til høyre i andre lyskryss, inn i Moldhaugvegen. Følg vegen, deretter svinger man til venstre og inn på Kirkegata. Ta første vei til høyre, inn på Vemmernvegen. Hold til venstre og boligen ligger som nr. tre på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Vessia i Porsgrunn. Her bor man sentralt og tilbaketrukket i attraktive og barnevennlige omgivelser. Ønsker du å ta en tur i nærmiljøet kan du velge å ta turen om Moldhaugen som er et meget sjarmerende boligområde. Her ligger det nye og gamle hus om hverandre. Av populære steder å gå på tur i, så har du bl.a. naturskjønne omgivelser som Frydentopp og Kverndammen. Det er kort skoleveg til Vessia barne- og ungdomsskole. Porsbanen og anlegget rundt har fine aktivitetsmuligheter for liten og stor - dette ligger kun noen få minutter unna boligen. Dersom man ønsker å trene på senter så er det heller ikke lange vegen til Porselensfabrikken med dets butikker og til de flotte bryggeområdene på Vessia. Velger du å ta promenaden ved Byebakken og Vestregate er det kort vei til Porsgrunnbrua som fører rett inn til sentrum. Over brua har du kort spasertur til kjøpesenteret Down Town eller til byens mange spisesteder og forretninger.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Vemmern - 0,5 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 3,7 km
Fly Sandefjord lufthavn Torp - ca. 40 min

Skoler og barnehager
Skoler:
Vestsiden barne-og ungdomsskole 0.8km (Skolekrets)
Skogmo videregående skole 3.9km
Porsgrunn videregående skole 4km

Barnehager:
Akrobaten idrettsbarnehage 0.7km
Vestsiden barnehage 0.9km
Vest - Tun barnehage 1.3km

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 bruksendring av loft til oppholdsrom, datert 25.02.2026.
Det foreligger ferdigattest for hagestue med veranda, datert 17.06.2022

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolighus, datert 11.02.88. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan
brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Kjeller må gjøres ferdig
2. Terrasse må gjøres ferdig
3. Ventilasjon av våtrom
4. Utv. puss av grunnmur
5. Taktrinn (stige) må monteres iht. pkt 7 i vedtak

Underetasje: Det foreligger tillatelse hos kommunen om å bruksendre eksisterende bodrom om til 2 soverom, kjellerstue og bad.
Krav fra kommunen: Kjellervinduer skiftes til større vinduer for å tilfredsstille rømningsveier og lysinnslipp jf. TEK17, samt at det lages lysgraver.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Adkomst via privat veg, over gnr/bnr 121/1825 og 121/1826. Det er tinglyst bestemmelse om at de som bruker felles veg, er forpliktet til å vedlikeholde felles adkomstvei og ledningsnett over gnr. 121 bnr. 1825. Omkostningene deles likt mellom brukerne av veien. Det står ikke spesifikt i bestemmelsen at man har veirett/adkomstrett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Nedre Tollnes", datert 12.11.1982.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbygningsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel, datert 13.06.2019.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Bestemmelse om veg
Tinglyst 13.05.1987 - Dokumentnr: 8418
Eiendom med gnr/bnr. 121/231 får veirett frem til sin eiendom og garasje. Samme vedlikeholdsplikt av vei og garasjeplass som de to nye tomtene utskilt av S.J. Næs sameie.

Erklæring/avtale
Tinglyst 01.07.1988 - Dokumentnr: 10732
Bestemmelse om vedlikehold av felles veg/ledningsnett. Eier av denne eiendommen Fredbo Alle 17e er forpliktet til å vedlikeholde felles adkomstvei og ledningsnett over gnr. 121 bnr. 1825. Omkostningene deles likt mellom brukerne av veien.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 121 bnr. 216 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. 70 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 200,- 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 27. mars 2026

Ansvarlig megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
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.

Fredbo alle 17E

Nabolaget Fredbo/Lahelle - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vestsiden skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 3.9 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	9 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kirketjernet	8 min
Recharge St1 Pors	2 min

Offentlig transport

Bjørndalen Linje M2, M2N	5 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

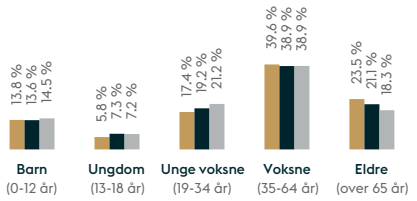
Barnehager

Akrobaten idrettsbarnehage (1-... 98 barn	8 min 0.7 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.9 km
Vest-Tun barnehage (1-5 år) 32 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Tollnes	9 min
Meny Gs	14 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Pors stadion	7 min
Høyås ballplass	8 min
Just Padel Porsgrunn	6 min
SATS Porselensfabrikken	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Fredbo alle 17E , 3919 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 121, bnr. 1814

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1151 **Eiendomsverdi ref nr:** YR1490

Foretak: Honesta Takst AS **Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

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

Boligen fremstår som en stor og flott enebolig med garasje, hvor garasjen er oppført i samme stil som hovedbygningen. Enkelte konstruksjonsdeler har nådd en alder som, sammen med endringer i forskriftskrav og manglende dokumentasjon, medfører at disse får tilstandsgrader i tråd med gjeldende retningslinjer. Utfyllende vurderinger og beskrivelser fremgår under punktet Konstruksjoner.
Tilstandsgrader er satt i henhold til avhendingsloven, samt bestemmelser i NS 3600:2018/2025 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom standarden på oppføringstidspunktet, dagens krav i TEK17 og gjeldende krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner, blant annet på loftstue
- Elektrisk gulvvarme på bad, i kjeller og i sommerstue
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue
- Peis i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med enkeltkrommet glasset teglstein.
Takrenner og nedløp er utført i pulverlakkert stål med sorte renner og hvite nedløp.
Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med minimum 150 mm. mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre, festet med klemlekter. Ytterveggene er luftet.
Tilbygg oppført i 2017 med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med minimum 200 mm. mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre, festet med klemlekter. Ytterveggene er luftet.
Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler med halvvalmet takform og en takvinkel på ca. 33 grader. Det er takark på begge sider.
Vindu fra byggeår med 2-lags glass, sidehengslet. Malte karmer og utvendige sprosser.
2-fløyet inngangsdør med 2-lags glass og elektrisk kodelås, malt i sort.
2-fløyet terrassedør i stue mot sør med ca. 60 % 2-lags glass, og utvendige sprosser.
2-fløyet terrassedør i sommerstue med ca. 80 % glass, og utvendige sprosser.
Balkongdør i 2. etasje 2-lags glass, med ca. 60% glass.
Enkel kjellerdør malt i sort, ikke funksjonstestet.
Markterrasse i skiferstein mot vest, adkomst via sommerstue.
Takterrasse med adkomst via soverom i 2. etasje.
Takterrassen ligger over sommerstue og er tekket med sveiset papp, med underliggende tilfarere som spikerslag for impregnerte terrassebord i gulvet. Rekkverk er utført i henhold til gjeldende krav i forskrift.
Utvendig trapp ned til kjellerinngang på øst side av betong, trinnene er forblendet med skiferstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, fliser på bad og vaskerom med elektrisk gulvvarme, heltre "Siljan gulv" i 2. etasje. Fliser på gulv i sommerstue med elektrisk gulvvarme.
Vegger: Malt trepanel, malte plater i entré og sommerstue, malt strietapet, tapet på vegger i 2. etasje, fliser på vegger i bad.
Himling (innvendig tak): Malt trepanel, innfelte downlights i sommerstue.

Elementpipe fra byggeår, sotluke i kjeller, nyere peis med innsats av glass i stue/spisestue.
Rom under terreng er oppgradert og utbygget, gjennom boligens levetid i forskjellige perioder, for utvidelse av areal. Målt verdi i konstruksjonen er 6,4%, som indikerer at forholdene er tørre.
Kjelleren var godt luftet med ventiler i grunnmur og mekanisk avtrekk, fra bad og vaskekjeller.
Trapp mellom 1. og 2. etasje er en lukket, lakkert tretrapp fra byggeåret.
Trapp til kjeller er en lukket, malt tretrapp som mangler håndløper og rekkverkspiler i nedre deler av trappeløpet.
Malte heltre furudører, dørene er malt en eller flare ganger.
Dørene i 2. etasje er smale og har høyde på ca. 1.90 meter, på grunn av innvendig takhøyde og takfall.

VÅTROM Gå til side

Bad loft:
Bad i 2. etasje er bygget etter byggeforskrift før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Badet har sluk av plast fra byggeår.
Badet er innredet med dusjkabinett, frittstående servant og frittstående toalett.

Bad 1. etasje:
Rehabilitert bad fra ca. 2010 oppført etter byggeforskrift mellom 1997 og 2010.
- Fliser på vegger ca. 30x60 cm, himling med malt panel.
- Fliser på gulv, ca. 30x30 cm. Elektrisk gulvvarme.
- Badet har sluk av plast. Ukjent utførelse av membran, det er opplyst at det er benyttet smøremembran.
- Badet er utstyrt med servantskap, dobbel nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje og innebygget sisterne med frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Bad kjeller:
Bad kjeller er oppgradert/etablert i 2010 ingen dokument er fremlagt.
Fliser på vegg 30x60 cm og panel med spalter, himling med malt panel.
Badet har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, det registreres 20 mm. fall fra dør til sluk. Minimumskravet er 25 mm. fall og 25 mm. høyde på membran under dør.
Badet har sluk av plast, eier forteller at det er benyttet smøremembran på vegger og gulv, under flislagte områder.
Røff benkeskap, overlimt servant med enhåndsbetjening for vann, dusjvegg av glass og badekar, innkledd sisterne med vegg hengt toalett.
Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom kjeller:
Vaskerom oppført før byggeforskrift 1997. Fliser på gulv, elektrisk gulvvarme og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sluk er av plast.
Utstyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor alle overskapene har glassfronter. Frittstående kjøkkenøy med platetopp. Benkeplate i stein (Larvikitt). Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap. Det er nedfelt vaskekum i stål med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk ved vask.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.
Mekanisk avtrekk ført ut over tak, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen.
Vannrør i kjeller er delvis åpent montert.
Stoppekran er besiktiget og funksjonstestet, og er plassert i kjeller på vaskerom.
Avløpsrør av plast, delvis oppgradert ved nyere bad og kjøkken i 1. etasje, samt lokalt rundt badet i kjelleren.
Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Mekanisk avtrekk fra våtrom og klaffeventiler i yttervegg i kjeller.
Spalte i vinduskarm på alle rom
Varmepumpe luft til luft Mitsubishi, plassert på stue 1. etasje.
Varmtvannsbereder med kapasitet på 300 liter er plassert i vaskerom. Rommet er utstyrt med gulvsluk.
230V- strøm anlegg med sikringsskap i kjeller, sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Etter byggeårets standard er det vanlig å bruke drensrør av plast og grunnmursplast, som fuktsikring mot grunnmur.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert på såle av betong.
Terrenget rundt boligen er opparbeidet med fall fra boligen med belegningsstein , tomten er opparbeidet med planter, gress og stripper med belegningsstein.

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest er fremlagt/midlertidig brukstillatelse 29.11.1988. ferdigattest for bruksendring av loft 14.11.2024.
Ferdigattest tilbygg/hagestue 13.06.2019.

Det foreligger tegninger i kommunens arkiver, noen endringer i innvendig vegger 1. etasje entre'. Primær rom er det samme.
Det opplyses om ferdigattest for bruksendring i kjeller 2026.

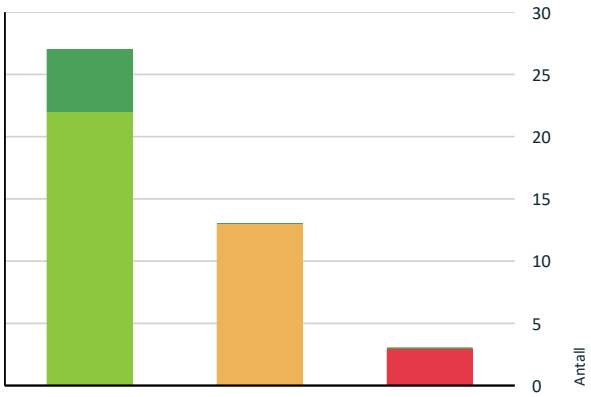
Garasje

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

Ferdigattest er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

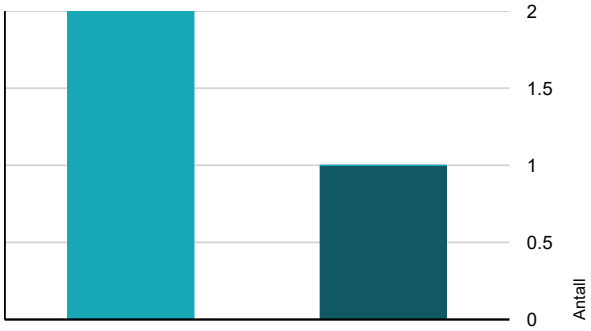
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Generell Gå til side

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

På grunn av ukjent alder og usikkerhet rundt tettesjiktet settes angitt tilstandsgrad.

Det er ikke mulig å lokalisere tettesjiktet i sluk. Sluket er fra byggeår.

Baderomsgulvet har lite eller ingen fall mot sluk mellom dør og sluk. Enkelte partier er registrert som flate eller med antydning til motfall.

Badet har ingen ventilasjon utover åpent og lukkbart vindu (takvindu).

Det registreres sprekker og stedvis hull i de elastiske fugene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Utførelsen er delvis gjort ved bruk av egeninnsats. Det mangler membran og mansjetter ved gjennomføringer i vegg. Dokumentasjon for riktig utførelse og prosjektering er ikke tilgjengelig.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, er 10–30 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mekanisk ventilasjon med ventil i yttervegg. Det er ikke etablert spalte under døren inn til vaskerommet, noe som reduserer luftsirkulasjonen dersom døren til resterende rom er lukket.

Det registreres lyd for "bom", noe som indikerer nedsatt vedheft av gulvfliser mot underlaget. Det er antydning til riss og noe avskaling på enkelte flisfuger.

Det er ikke etablert sokkelflis med bakenforliggende membran opp på veggene, slik at lekkasjevann vil ha fritt tilløp til tilstøtende konstruksjoner.
Vaskeromsgulvet ligger tilnærmet jevnt med dørterskelen. Tettesjiktet rundt gjennomføringer i gulvet oppfyller ikke kravet om 25 mm., og belegget har tydelige sprekkdannelser.

Vaskeromsgulvet fremstår som flatt, vann vil ikke renne effektivt til sluk før det er oppnådd vannspeil på gulvet.

Det er ikke membran på vegger bak skyllekum.

Det foreligger ingen dokumentasjon. På bakgrunn av dette er angitt tilstandsgrad satt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det blir registrert noe sprekker i kledning og stedvis noe nedsatt fiberkvalitet i kledning mot sålebenk, på opprinnelig bygg fra 1988. Overflatene er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Besiktigelsen er begrenset, da det ikke er tilgang til kaldtloft, og kneloftet er meget lite og trangt. Sammen med alder og brist i veggplate på knevegg settes angitt tilstandsgrad.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det blir observert antydning til noe værslitte/sprekker karmer (Bunn karm) på vinduene mot syd, noe som ikke er uvanlig. pakninger mellom vindusglass og vindu kan bli sprø og miste noe tetningseffekt over tid. Vinduene har ingen andre skader, men endringer kan fort skje ved eldre vindu.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fukt opp på veggen nede ved reposet på forstøtningsmuren.

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.

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

Det er påvist andre avvik:

Etter dagens krav er vinduet plassert i våtsone (TEK17 §13-15). Våtsone defineres som 0,5 meter fra utsiden av servantinnredningen og ut på hver side av denne.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres lokalt fall i dusjnisjen. Høydeforskjellen mellom topp gulv ved dør og sluk er 10 mm.
Lekkasjevann fra servant og toalett har ikke en naturlig vei til sluk, da dette er fysisk sperret, og gulvet på utsiden av dusjnisjen fremstår som relativt flatt.
Høyden mellom topp slukrist og topp membran ved dør er under 25 mm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Membranløsningen er over 15 år gammel. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Etter dagens krav i byggeforskrift TEK17 §13-15 er vinduet plassert i våtsone. Våtsone defineres som 1 meter fra dusj/badekar, og ut på hver side av disse.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Baderomsgulvet ligger jevnt med eller over dørterskel. På grunn av ujevnheter i underlaget og gulvflis, kan lekkasjevann renne mot sluk.

Fallet fra dør til sluk er på 20 mm. men det er partier på gulvet som fremstår som flatt eller har noe ujevnt fall til sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Materialvalg og manglende dokumentasjon på utførelse og prosjektering medfører usikkerhet om den innebygde sisternen er plassert i et vanntett tettesjikt.

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Sommer stue mot vest med adkomst terrasse på grunn, takterrasse med adkomst fra soverom 2. etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med enkeltkrommet glasset teglstein. Taktekking og undertak ble byttet, lekter kontrollert og stedvis oppgradert ved behov, utført av profesjonell utførende i følge eier.
Taket ble besiktiget fra bakken og veranda i andre etasje mot vest.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Takflate mot sør



Takflate mot nord

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beskrivelse:
Takrenner og nedløp er utført i pulverlakkert stål med sorte renner og hvite nedløp, etablert i 2017. Utførelsen fremstår som fagmessig og i tråd med vanlig byggeskikk for perioden.

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med minimum 150 mm. mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre, festet med klemlekter. Ytterveggene er luftet, noe som bidrar til å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader. Musetetting blir ikke registrert, da innsyn er umulig på grunn av sålebenk ned mot grunnmur.

Tilbygg oppført i 2017 med yttervegger i bindingsverk, isolert etter byggetidens standard med minimum 200 mm. mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre, festet med klemlekter. Ytterveggene er luftet, noe som bidrar til å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader. Det er registrer

Tilstandsrapport

bruk av musetetting i stål ved luftespaltene, noe som vurderes som en positiv detalj med hensyn til skadedyrssikring.
All besiktigelse av veggkonstruksjon er utført fra bakken og takterrasse i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det blir registrert noe sprekker i kledning og stedvis noe nedsatt fiberkvalitet i kledning mot sålebenk, på opprinnelig bygg fra 1988. Overflatene er jevnlig vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av kledningsbord med sprekkdannelser og nedsatt fiberkvalitet innen 2-4 år for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Vegger som er mest eksponert, spesielt mot sør- og vestside, bør følges opp med jevnlig vedlikehold som vask og overflatebehandling for å unngå ytterligere skader.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler med halvvalmet takform og en takvinkel på ca. 33 grader. Det er takark på begge sider.

Taket er luftet via gesimskasser mellom yttervegg og taksperrefot. besiktiget fra utsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Besiktigelsen er begrenset, da det ikke er tilgang til kaldtloft, og kneloftet er meget lite og trangt. Sammen med alder og brist i veggplate på knevegg settes angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fortsatt godt vedlikehold og jevnlig innvendig observasjon anbefales. Endringer i veggplater ved kneloft, innvendige dører eller plutselige fuktmerker i himling bør følges opp med ytterligere undersøkelser av fagpersoner for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Brist i veggplate ved kneloft kan ha flere potensielle årsaker, inkludert ytre belastninger over takstol, og bør undersøkes nærmere for å unngå risiko for konstruksjonsskader eller fuktproblemer.

Tilstandsrapport



Lukket kneloft.



Sprekk i veggplate ved knevegg på loftstue



Gesimskasser som er en del av lufting av tak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu fra byggeår med 2-lags glass, sidehengslet. Malte karmer og utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det blir observert antydning til noe værslitte/sprekker karmer (Bunn karm) på vinduene mot syd, noe som ikke er uvanlig. pakninger mellom vindusglass og vindu kan bli sprø og miste noe tetningseffekt over tid. Vinduene har ingen andre skader, men endringer kan fort skje ved eldre vindu.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres jevnlig overflatebehandling og vedlikehold av vinduene for å forhindre ytterligere forringelse av karmene, sprosser og sprekker i treverket. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for råteskader, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting av vinduene på sikt. Det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer bør byttes innen kort tid.
Energieffektiviteten vil også kunne forbedres ved utskifting, men dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle.



Værslitte karmer på vindu fra byggeår.



Vindu på loftstue har slitt karmer i tillegg innvendig.

TG 1 Vinduer - fra 2008-2017

Beskrivelse

Vinduer på kjøkken, sommerstue og soverom i 2. etasje er av tre med 2-lags glass, malt på både innside og utside. Vinduene har utenpåliggende sprosser,

Tilstandsrapport

og er sidehengslet. Vinduene ble skiftet i perioden 2008 til 2017.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vindu kjøkken



Vindu 2. etasje

TG 1 Dører

Beskrivelse

2-fløyet inngangsdør med 2-lags glass og elektrisk kodelås, malt i sort.

2-fløyet terrassedør i stue mot sør med ca. 60 % 2-lags glass, og utvendige sprosser.

2-fløyet terrassedør i sommerstue med ca. 80 % glass, og utvendige sprosser.

Balkongdør i 2. etasje 2-lags glass, med ca. 60% glass.

Enkel kjellerdør malt i sort, ikke funksjonstestet, ukjent produksjonsår.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



2-fløyet inngangsdør



Balkong dør 2. etasje



2-fløyet terrassedør i sommerstue.



Kjellerdør i enkel standard.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse i skiferstein mot vest, adkomst via sommerstue.

Takterrasse med adkomst via soverom i 2. etasje.

Takterrassen ligger over sommerstue og er tekket med sveiset papp, med underliggende tilfarere som spikerslag for impregnerte terrassebord i gulvet. Fall på underliggende tettesjikt er ut fra yttervegg og til takrenne, med nedløp på vest fasade. Rekkverk er utført i henhold til gjeldende krav i forskrift.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Sommerstue med takterrasse.



rekkverkshøyde





Takrenne for nedbørsvann på takterrasse mot vest.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Stor takoverbygget trapp foran inngangsdør med trinn i tre retninger, utført i betong og tekket med skifer.
Støpt trapp mot sør, forblendet med skiferstein. Trappen har trinn i tre retninger. Noe gjenstående arbeid skal utføres av flislegger, før salg.

Utvendig trapp ned til kjellerinngang på øst side av betong, trinnene er forblendet med skiferstein. Trappen mangler håndløpere.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, fliser på bad og vaskerom med elektrisk gulvvarme, heltre "Siljan gulv" i 2. etasje. Fliser på gulv i sommerstue med elektrisk gulvvarme.

Vegger: Malt trepanel, malte plater i entré og sommerstue, malt strietapet, tapet på vegger i 2. etasje, fliser på vegger i bad.

Himling (innvendig tak): Malt trepanel, innfelte downlights i sommerstue.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard). Boligen har bjelkelag av tre i 1. etasje og betong mot grunn i kjeller.

Etasjeskiller på loft ble ikke registrert.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue ble det registrert et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.
I kjellerstue ble det registrert et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår, sotluke i kjeller, nyere peis med innsats av glass i stue/spisestue. Peisen har en glatt pusset og malt omramming.
Peisovnspesialisten byttet i 2019 til nytt ildsted (kilde: Egenerklæring)

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Nyere peis i 1. etasje

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er oppgradert og utbygget, gjennom boligens levetid i forskjellige perioder, for utvidelse av areal. Gulvene er av laminat og flis med varme på vaskerom og bad. Vegger har malt panel. Det er foretatt hulltaking på soverom mot nord- vest.
Observasjoner ved hulltaking; grunnmur av lettklinkerblokker, forseglet med svart papp, isolert med mineralull og malt trepanel på innvendige vegger. Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor. På trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 6,4%, som indikerer at

Tilstandsrapport

forholdene mot yttervegg og ned på gulv mot grunn er tørre.

Kjelleren var godt luftet med ventiler i grunnmur og mekanisk avtrekk, fra bad og vaskekjeller på befaringsdagen.
Siden innforede vegger i rom under terreng anses som en kritisk konstruksjon ,vil det anbefales at forholdene holdes under regelmessig observasjon. Ved endringer må tiltak iverksettes.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1. og 2. etasje er en lukket, lakkert tretrapp fra byggeåret.
Trapp til kjeller er en lukket, malt tretrapp som mangler håndløper og rekkverkspiler i nedre deler av trappeløpet.



Trapp mellom 1. og 2. etasje



Trapp til kjeller

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte heltre furudører, dørene er malt en eller flare ganger og er i fargen hvit. Dørene fremstår med normal bruksslitasje, og det må alltid påregnes jevnlig vedlikehold. Dette inkluderer justeringer, smøring av hengsler og eventuell oppmaling ved behov.
Dørene i 2. etasje er smale og har høyde på ca. 1.90 meter, dette på grunn av innvendig takhøyde og takfall.

Innvendige dører har noe forskjellig alder, etter når og hvilke oppgraderinger/oppussing som er utført.
Normal forventet brukstid før utskifting av tredører er mellom 30 og 50 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Fyllingsdør mellom soverom og bad i kjeller.



Dør på loft

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje er bygget etter byggeforskrift før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

På grunn av manglende dokumentasjon, og at våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskriften fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, det legges derfor til grunn basert på manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet som gjaldt ved byggeåret.
Badet har sluk av plast fra byggeår.
Badet er innredet med dusjkabinett, frittstående servant og frittstående toalett.

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

På grunn av ukjent alder og usikkerhet rundt tettesjiktet settes angitt tilstandsgrad.

Det er ikke mulig å lokalisere tettesjiktet i sluk. Sluket er fra byggeår.

Baderomsgulvet har lite eller ingen fall mot sluk mellom dør og sluk. Enkelte partier er registrert som flate eller med antydning til motfall.

Badet har ingen ventilasjon utover åpent og lukkbart vindu (takvindu).

Det registreres sprekker og stedvis hull i de elastiske fugene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Badet må ikke under noen omstendighet brukes uten dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er er estimat på å oppdatere våtrommet opp til dagens forskriftskrav, med samme materialtyper. Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk bad 2. etasje



Bad 2. etasje



Det registreres riss i elastisk fuge mellom gulv og vegg. Hull i elastisk fuge bak servant mellom gulv og vegg.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rehabilitert bad fra ca. 2010 oppført etter byggeforskrift mellom 1997 og 2010. Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utførelsen.

- Fliser på vegger ca. 30x60 cm, himling med malt panel.
- Fliser på gulv, ca. 30x30 cm. Elektrisk gulvvarme.
- Badet har sluk av plast. Ukjent utførelse av membran, det er opplyst at det er benyttet smøremembran.
- Badet er utstyrt med servantskap, dobbel nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje og innebygget sisterne med frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger ca. 30x60 cm, himling med malt panel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

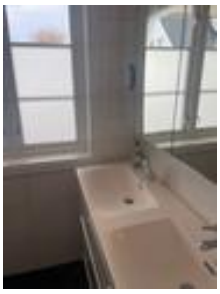
Etter dagens krav er vinduet plassert i våtsone (TEK17 §13-15). Våtsone defineres som 0,5 meter fra utsiden av servantinnredningen og ut på hver side av denne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Brukerne av badet bør være oppmerksomme på at vinduet er plassert i våtsone, noe som øker risikoen for fuktskader på treverk og listverk.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av listverk og foringer, samt bruk av egnet maling for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.





Det registreres riss i fuger rundt rørgjennomføringer fra servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv, ca. 30x30 cm. Elektrisk gulvvarme.

Baderomsgulvet fremstår som relativt flatt, med lokalt fall i dusjnisje. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dør, er 10 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres lokalt fall i dusjnisjen. Høydeforskjellen mellom topp gulv ved dør og sluk er 10 mm. Lekkasjevann fra servant og toalett har ikke en naturlig vei til sluk, da dette er fysisk sperret, og gulvet på utsiden av dusjnisjen fremstår som relativt flatt. Høyden mellom topp slukrist og topp membran ved dør er under 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en spalte i det fysiske skillet på gulvet slik at lekkasjevann får mulighet til å renne mot sluk.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannansamling og eventuelle fuktskader i områder hvor vann ikke naturlig ledes til sluk, spesielt ved lekkasje fra servant eller toalett.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk av plast. Ukjent utførelse av membran, det er opplyst at det er benyttet smøremembran.
Det kan registreres bruk av smøremembran rundt gjennomføringer i vegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranløsningen er over 15 år gammel. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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, samt fuktskader.



Sluk, slukmansjett



gjennomføring i vegg

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft, og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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: 2010 **Kilde:** Eier



Hulltaking i entre'

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad kjeller er oppgradert/etablert i 2010 ingen dokument er fremlagt, eier forteller at arbeidet med baderommet er utført ved bruk av egeninnsats.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg 30x60 cm og panel med spalter, himling med malt panel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Etter dagens krav i byggeforskrift TEK17 §13-15 er vinduet plassert i våtsone. Våtsone defineres som 1 meter fra dusj/badekar, og ut på hver side av disse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved bruk av dusjkabinett reduseres risikoen for fuktskader på vindu og omkringliggende materialer.

Dersom dusj eller badekar benyttes uten tilstrekkelig beskyttelse, bør det utvises aktsomhet for å unngå vannsøl på vindu og panel, da dette kan føre til redusert levetid, samt økt risiko for sopp, mugg og råteskader.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, det registreres 20 mm. fall fra dør til sluk. Minimumskravet er 25 mm. fall og 25 mm. høyde på membran under dør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Baderomsgulvet ligger jevnt med eller over dørterskel. På grunn av ujevnheter i underlaget og gulvflis, kan lekkasjevann renne mot sluk.

Fallet fra dør til sluk er på 20 mm. men det er partier på gulvet som fremstår som flatt eller har noe ujevnt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel, for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluk.

Konsekvensen av manglende fall og høydeforskjell er økt risiko for at vann samler seg på gulvet, renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom.

Det anbefales å bruke badet, og fritt vann med forsiktighet, med bakgrunn i nevnte mangler og avvik.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk av plast, eier forteller at det er benyttet smøremembran på vegger og gulv, under flislagte områder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Utførelsen er delvis gjort ved bruk av egeninnsats. Det mangler membran og mansjetter ved gjennomføringer i vegg. Dokumentasjon for riktig utførelse og prosjektering er ikke tilgjengelig.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, er 10–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres korrekt membran og mansjetter ved alle gjennomføringer, samt fremskaffes dokumentasjon på utførelsen for å sikre at våtrommet er tett.

Manglende eller feil utført tettesjikt medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat:
Det er ikke etablert tettesjikt i våtsonen rundt servant, og estimatet gjelder utbedring av manglende tettesjikt i dette området. Bruk av egeninnsats og udokumentert utførelse utgjør en risiko på badet. Estimatet er ikke et pristilbud fra en profesjonell utførende, tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i dusjsone.



Gjennomføring i vegg i dusjsone



Gjennomføringer i vegg under servant.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Røff benkeskap, overlimt servant med enhåndsbetjening for vann, dusjvegg av glass og badekar, innkledd sisterne med vegg hengt toalett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Materialvalg og manglende dokumentasjon på utførelse og prosjektering medfører usikkerhet om den innebygde sisternen er plassert i et vanntett tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen rundt den innebygde sisternen, spesielt med hensyn til plassering i vanntett tettesjikt, for å redusere usikkerhet om fuktsikring.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller krav til vanntetting §13-15 i byggeforskriften, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Hull i sokkelflis som vil synligjøre eventuelt lekkasje fra innebygget sisterne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft, og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom oppført før byggeforskrift 1997. Fliser på gulv, elektrisk gulvvarme og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sluk er av plast.

Utstyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det ble målt etter fukt fra tilstøtende rom (omkledningsrom). Målt resultat var 6,0 %, noe som tilsier at veggen var tørr.

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

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjon med ventil i yttervegg. Det er ikke etablert spalte under døren inn til vaskerommet, noe som reduserer luftsirkulasjonen dersom døren til resterende rom er lukket.

Det registreres lyd for "bom", noe som indikerer nedsatt vedheft av gulvfliser mot underlaget. Det er antydning til riss og noe avskaling på enkelte flisfuger.

Det er ikke etablert sokkelflis med bakenforliggende membran opp på veggene, slik at lekkasjevann vil ha fritt tilløp til tilstøtende konstruksjoner. Vaskeromsgulvet ligger tilnærmet jevnt med dørterskelen. Tettesjiktet rundt gjennomføringer i gulvet oppfyller ikke kravet om 25 mm., og belegget har tydelige sprekkdannelser.

Vaskeromsgulvet fremstår som flatt, vann vil ikke renne effektivt til sluk før det er oppnådd vannspeil på gulvet.

Det er ikke membran på vegger bak skyllekum.

Det foreligger ingen dokumentasjon. På bakgrunn av dette er angitt tilstandsgrad satt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering og dokumentasjon av tettesjikt, sluk og røropplegg, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader:
Utbedringskostnadene er et estimat på å oppdatere våtrommet med tettesjikt på gulv, opp på vegg som sokkel og føre membranen opp under dør minimum etter gjeldende forskrift.
Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluket på vaskerom.



Gulvet på vaskerom ligger på høyde med topp dørterskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Målt fra omkledningsrom til vaskerom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor alle overskapene har glassfronter. Frittstående kjøkkenøy med platetopp. Benkeplate i stein (Larvikitt). Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap. Det er nedfelt vaskekum i stål med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk ved vask. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk ført ut over tak, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller er delvis åpent montert.
Eier opplyser at tilpasninger er utført, ved etablering av nytt kjøkken og bad i 1. etasje.
Stoppekran er besiktiget og funksjonstestet, og er plassert i kjeller på vaskerom.
Det er montert vannmåler på vanninntaket.

Tilstandsrapport

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

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

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

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

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller, kan utgjøre en risiko for rørbrudd, noe som kan føre til vannskader i konstruksjonen.



Stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, delvis oppgradert ved nyere bad og kjøkken i 1. etasje, samt lokalt rundt badet i kjelleren. Flere av rørstrekkene er fra byggeåret. I vaskerommet er avløpsrør fra badet i 1. etasje synlig.

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

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

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan utvikle sprekker eller hull over tid.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og klaffeventiler i yttervegg i kjeller.
Spalte i vinduskarm på alle rom

Tilstandsrapport



Ventil i vinduskarm

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft Mitsubishi iwano montert ifølge eier i 2021, plassert på stue 1. etasje.

Varmepumpen er av merket Mitsubishi. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Ved service kan man avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Manglende service er ofte hovedårsak til havari på varmepumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressoren ryker.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på 300 liter er plassert i vaskerom. Rommet er utstyrt med gulvsluk, noe som gir tilfredsstillende sikring ved eventuell lekkasje. Berederen er fast tilkoblet elektrisk installasjon i henhold til gjeldende forskrift, VVB er med smart funksjon (smart funksjon kan styre forbruket av strøm til perioder med lav kostnad).

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V- strøm anlegg med sikringsskap i kjeller, sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
Målernummer: 00107618

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.
   1988

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Siden det mangler samsvarserklæring på anlegget i sin helhet og ved oppgraderinger er utførelse ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Kilde: egenerklæring " Egeninnsats da huseier er tavlemontør". Kurs og opplegg hage stue 2017.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Eier opplyser i egenerklæring at anlegget er kontrollert 10.11.2017. Dokumentasjon ikke fremlagt.

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?
    Ja Anlegget mangler samsvarserklæringer på flere oppgraderinger, det vil på generelt grunnlag derfor anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Etter byggeårets standard er det vanlig å bruke drensrør av plast og grunnmursplast, som fuktsikring mot grunnmur og skille mellom vegg og drenerende masser. Fuktsikring ble registrert. Eier forteller at alle drenerende masser ble byttet rundt hele huset ved oppgradering av uteareal og oppføring av tilbygg i 2017 (Kilde: Egenerklæring "Roar Kristiansen Maskin i 2017").

Normal brukstid for drenering er 20-60 år.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert på såle av betong, som var mye brukt på oppføringstidspunktet.
Gulv er støpt plate mot grunn.
Grunnmuren er ikke synlig innvendig, da det er satt opp lettvegger av tre.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilbygget forstøtningsmur til trapp ned til kjeller og takoverbygg er oppført i lettklinkerblokker med pusset ut- og innside. Det er registrert fuktsikring rundt på utsiden. Det er sluk i bunnen av trappen, i repos foran dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fukt opp på veggen nede ved reposet på forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdene på utsiden av forstøtningsmuren bør utbedres. Det anbefales å kontrollere utvendig fuktsikring og drenering i området, samt vurdere tiltak som å lede takvann lenger bort fra grunnmuren og etablere lokalt fall på terrenget for å lede vann bort fra forstøtningsmur og bolig.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader på forstøtningsmuren og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner.



Takoverbygget trapp til kjellerinngang.



Fukt på forstøtningsmuren ned til kjellerdør

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger utenfor aktsomhetsområdet for 200-årsflom. (kilde: NVE og Eiendomsverdi.no).
Terrenget rundt boligen er opparbeidet med fall fra boligen med belegningsstein , tomten er opparbeidet med planter, gress og stripper med belegningsstein.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av en eventuelt radonmåling.

- Brannslukkere i kjeller og på loft/ 2. etasje er over 10 år, nye må etableres etter krav i lov fra 1984

- Utvendig trapp: Kravet for rekkverk på begge sider kom i 1967.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Stor enkel garasje med støpt plate mot mark, ringmur av lettklinkerblokker i hele garasjens lengde og bredde på alle sider, utvendig pusset.
Yttervegger av bindingsverk, stående utvendig panel. Enkel leddport av tre med elektrisk portåpner. Dør til garasjen på fasadeside. Vindu på fasadeside som står i stil med vinduene på boligen.

Halvvalmet takform, oppført av prefabrikkerte W-takstoler undertak av undertaks plater, utvendig tettesjikt er ikke kontrollert. Taktekking av enkeltrommet glasert teglstein, takfall på 33 grader.

Innvendig er det god lagringsplass i tillegg til parkering til en bil, montert el-billader i garasjen.
Garasjen ble tilbygget og oppgradert med ny taktekking renner og nedløp i 2017.

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



Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Garasjen ble i følge eier rehabilitert og tilbygget i ca. 2017 med nytt tak og tilbehør.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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

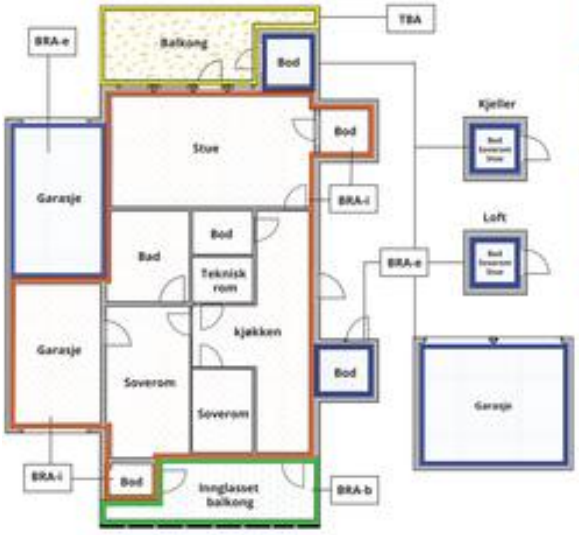
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loft	47			47	23
1. Etasje	123			123	41
Kjeller	93			93	
SUM	**263**				**64**
SUM BRA	**263**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, bad		
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, stue, kjøkken, stue 2		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, bod, soverom 2, gang, bad, vaskerom, walk-in closet		

Kommentar

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).

TBA er areal er terrasse, takoverbygget uteareal, markterrasse i tilknytning til boligen og balkonger, samt overbygget inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt/midlertidig brukstillatelse 29.11.1988.
ferdigattest for bruksendring av loft 14.11.2024.
Ferdigattest tilbygg/hagestue 13.06.2019.

Det foreligger tegninger i kommunens arkiver, noen endringer i innvendig vegger 1. etasje entre'. Primær rom er det samme.
Det opplyses om ferdigattest for bruksendring i kjeller 2026.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Jarle Carlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	121	1814		0	797.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredbo alle 17E

Hjemmelshaver
Carlsen Ine Strand, Carlsen Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fredbo allé 17E ligger i et rolig og etablert boligområde i Porsgrunn, et område kjent for familievennlige omgivelser og kort vei til både natur og nødvendige tjenester. Beliggenheten gir enkel tilgang til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og lokale servicetilbud samt aktiviteter rundt Pors stadion. Det er gode bussforbindelser mot Porsgrunn sentrum og videre mot Skien. Området byr på flotte turmuligheter, blant annet langs kyststien og nærliggende grøntområder. Eiendommen ligger skjermet fra trafikk, og gir en trygg og behagelig ramme for hverdagslivet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vei adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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

Flat tomt med opparbeidet hekk i tomteskille, gressplen med noe planter og trær. Terrasse av skifer mot grunn og belegningsstein i hele gårdsplassen inn til bolig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2202526			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.03.2026	Sendt egen ordrebekreftelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

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.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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: Overskyet, oppklarning til lettskyet utover dagen, ca. 1 grader og stigende temperatur.

Egenerklæringsskjemaet var 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

Jarle Carlsen	9578-5998-4-1092019	2026-03-05 10:05:11
Ine Strand Carlsen	9578-5992-4-3655388	2026-03-05 10:04:55

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
5. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0060/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredbo alle 17E, 3919 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Jarle Carlsen, Ine Strand Carlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2202526
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis/mur 2010 Bad 1etg totalt renoverte med membran/Flis Bad kjeller Totalt renoverte med Memran/flis

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis/mur 2010

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: Peisovnspesialisten 2019 Byttet til nytt ildsted

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Roar Kristiansen Maskin i 2017.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Egeninnsats da huseier er tavlemontør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 10.11.2017

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats da huseier er tavlemontør.

---

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: Roar Kristiansen Maskin i 2017 når masser ble byttet ut ved drenering og legging av ny belegningsstein.

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristian Wefald tømrer/Roar Kristiansen Maskin i 2017, bygget hagestue Egeninnsats Elektrisk

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0060/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ine Strand Carlsen	**2026-03-05**	**Jarle Carlsen**	**2026-03-05**

Identifikasjon

Ine Strand Carlsen

Identifikasjon

Jarle Carlsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Fredbo alle 17E, 3919 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270338**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8415684**
Gårdsnummer **121**	Bruksnummer **1814**
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 **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **300,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **300,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **161,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 556 kWh**



Fredbo alle 17E, 3919 PORSGRUNN

Detaljering

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



Fredbo alle 17E, 3919 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

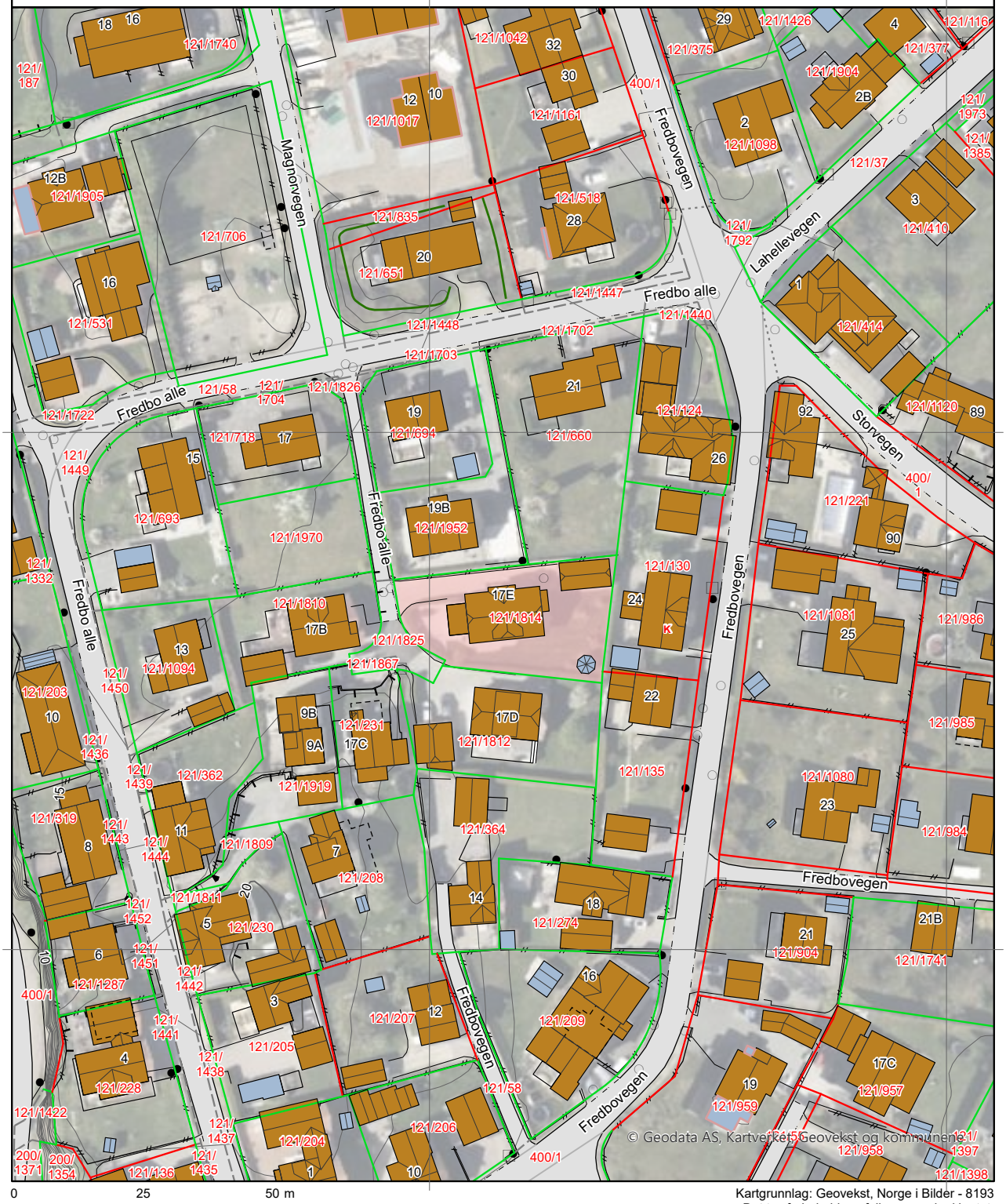
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/121/1814/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/121/1814/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.3.2026
Fredbo alle
Fredbovegen
Magnorvegen
Lahellevegen
Storvegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

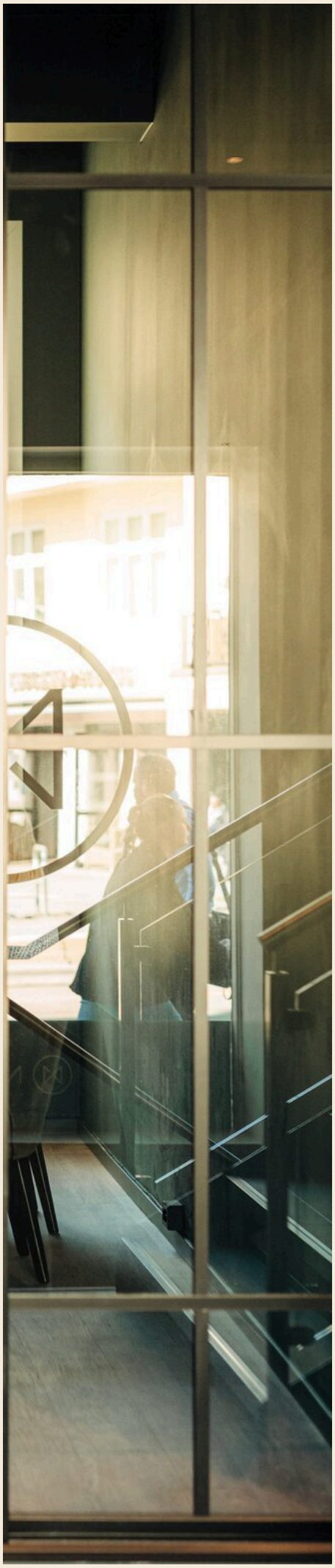


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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.

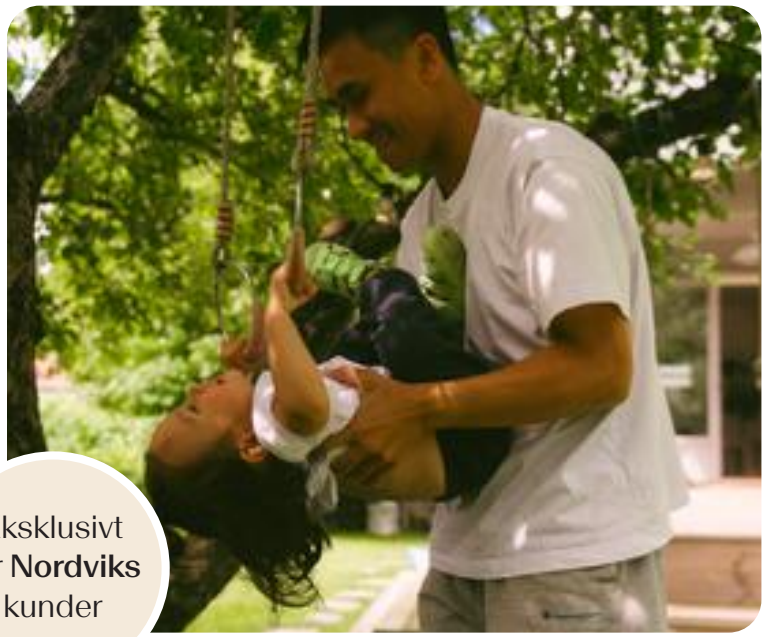


Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0060/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fredbo alle 17E 3919 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 121, bnr 1814 (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:

Jonas Pettersen

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071