NORDVIK

Ulesundvegen 148

4 soverom | 49 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Ulesundvegen 148

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.03.2026

Nøkkelinformasjon



Flott fritidseiendom med egen strandlinje og brygge | Nydelige terrasseområder med fantastisk sjøutsikt | Anneks

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 880,-**
Totalpris	**5 638 880,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ulesundvegen 148!

Flott fritidseiendom med egen strandlinje
Nydelige terrasseområder med god plass til flere sittegrupper
Fantastisk sjøutsikt over fjorden og gode solforhold
Egen brygge og båtplasser
Umiddelbar nærhet til flott skjærgård
Med båttur kan du nå flotte sommerbyer som Helgeroa, Brevik, Langesund og Kragerø
Fra eiendommen har du tilgang til fine turstier til bla. Seivall, Brønnstadbukta og Slottet
Med en kjøretur kan du nå fine plasser som Sildevika, Røra og Olavsberget med strand, stupetårn og restaurant
To parkeringsplasser
Innlagt VA

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 64 kvm



NORDVIK

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.































































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
24-0212/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ulesundvegen 148, 3949 PORSGRUNN
Gnr 35, bnr 117 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selgere
Torkell Mosebø
Thale Kristin Kjærbo Mosebø
Signe Helene Mosebø
Espen Thomassen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1958

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken, mellomgang og fire soverom
BRA-e: 15 kvm. Uthus
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 53 kvm.

Innhold
1. etasje: Stue/kjøkken, gang og fire soverom.
Anneks med bad og innredet soverom (Ikke godkjent)

Standard
Entré:
Fra veranda, trer du inn i stuen med åpen stue-/kjøkkenløsning.

Stue:
Lys stue med gode vindusflater som slipper inn naturlig lys og gir flott utsikt over den vakre skjærgården. I stuen er det plass til både sofagruppe og spisegruppe. I stuen er det montert foldedører som sikrer en fin overgang mellom inne- og uteareal. Det er en eldre peisovn i stuen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvite slette fronter og heltre benkeplate. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og komfyr i innredningen. Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.

Soverom:
Det er 4 soverom i hytta. To av soverommene er innredet med dobbeltseng, de to andre er innredet med køyeseng.

Anneks:
Bad:
Baderom med servant, speilskap, dusjkabinett og toalett.

Soverom:
Innredet soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent til varig opphold og således ikke er et godkjent soverom.

Parkering
To parkeringsplasser.

Modernisering og påkostninger
- Koblet til offentlig VA-anlegg med pumpekum i 2014
- Terrasser
- Brygge
- Deler av ytterkledning
- Malt
- Foldedør og inngangsdør
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Tekket om tak med asfaltpapp i 2015

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Thomas Westgaard Satt inn vask og dusjkabinett sommeren 2006. Satt inn toalett da det ble anlagt vann og avløp i 2012.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martin Hellnes / snekker - lagt ny papp på tak og nye takrenner -årstall ca. 2015 Egeninnsats terrasse 2006/2007 tilpasset rullestolbrukere Mynd, terrasse i hagen - ca. 2018 Satt inn foldedør - Snekkern Skien/Simonsen ca. 2008 Nye vinduer / kjøkken og stue - Brødrene Eie Glass og Tre AS 2009 Ny inngangsdør - egeninnsats 2008.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torp Elektro AS - Byttet inntak. Ny fordelingstavle, flyttet kurser fra gammel til ny tavle. Opplegg kurs kloakkpumpe / årstall 2012 Samsvarserklæring finnes på papir.

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: Arne Rød AS - lagt opp pumpekum for avløp og rør til bod. Rørleggerarbeid av Thomas Westgaard - vann og avløp fra boden. Thomas Westgaard - Varmtvannstank i hytta - ca. 2008.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Beskriv: Pumpekum - Vann via felles Vannlag.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kledd brygge med treverk ca 2016 Gjerde med stålstolper og vaier - egeninnsats.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Lekkasje i tak ved luftepipe

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Kommentar fra etter feiekontroll; Brannvarsler bør byttes /batteribytte Platen under ovnen skulle vært 10 cm lenger ut foran, krav på 30 cm.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: maur i vegg hovedhytte en gang. mus i boden en gang, en mus!

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgspapirer fra vår overtakelse i 2006 måling tatt i 1969.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja. Beskriv: For bruk av rullestol på eiendommen ble det gjort noen tilpasninger som ikke ble søkt om. Tilpasset høyde terrasse og utskifting av vinduer til foldedør. Ikke søkt om treverk rundt brygge, terrasse i hagen. Ikke søkt helårs flytebrygge.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Under følger en oppsummering fra takstmann vedrørende byggemåte:
Hytta har bygningsdeler fra 1950-årene. Byggemetoder, herunder isolasjon, tetthet og toleranser for retningsavvik, avviker fra dagens byggeskikk og krav. Taket ble tekket om i 2015 og er utført med asfaltpapp. Det er i den forbindelse skiftet enkelte beslag, samt takrenner og nedløpsrør. Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig panel. Vinduer er med tolags isolerglass. Innvendig består hytta av gulv med malte tregulv og belegg, samt malte paneler på vegger og i himling. Hytta er innredet med kjøkken/stue, samt øvrige rom bestående av fire soverom.

Antall TG2 er 17 og gjelder pipebeslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, balkonger/terrasser/rom under balkonger, utvendige trapper, overflater, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, ventlasjon, varmtvannstank, fuktsikring og

drenering, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, overflater og innredning stue/kjøkken.
Antall TG3 er 6 og gjelder vinduer, foldedører, etasjeskille/gulv mot grunn, pipe/ildsted, krypkjeller og avtrekk stue/kjøkken.

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

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger:
- Kjøleskap og oppvaskmaskin

Hvitevarer som ikke følger med:
- Kjøleskap og vaskemaskin i boden
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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. 2 700 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 448,-pr. 2026

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 4 200,-
- Årlig veiavgift kr 1 500,-
- 2x parkeringsplasser kr 684 x2 pr år
- Årlig festeavgift kr 1 550
- Vannlag kr 3 000
- (Ikke møtt dugnad kr 750) - faktureres kun dersom eier ikke stiller på oppsatt dugnad

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

Formuesverdi
Kr 146 365,- pr. 2024
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
Storebrand

Polisenr: 2597368

TV/Internett/Bredbånd
Selger bruker parabol.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 030 kvm (Festetomt)
Solrik utsiktstomt som delvis er naturtomt med fjell og berg. Øvrige deler av tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning, hekk og flotte terrasseområder. Terrasseområdene sørger for at du har sol fra morgen til kveld. Fint bryggeanlegg med plass til møblement.

Årlig festeavgift betales forskuddsvis innen 23.06 hvert år. I følge grunneier er det uvisst om det er foretatt engangsløfte.

Det arrangeres to dugnader pr år medio mai og juli i regi av veilaget. Oppmøte er frivillig, men dersom en ikke møter på minst en dugnad ilegges tilleggsavgift kr 750,- som faktureres sammen med årsavgift påfølgende år.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 550,- pr. år
Festekontrakt datert: 18.08.1937
Festetid: 99

Regulering av festeavgift: Neste ordinære regulering av festeavgift er i 2033. Dette vil være en KPI-regulering.

Adkomst
Fra Porsgrunn/Telemarksporten/Moheim tar man inn på Movegen og videre inn på Bergsbygdavegen og følger vegen i ca. 5,4 km. Ta etter hvert til høyre, inn på Ulesundvegen og følg vegen i ca. 1,2 km, ta til venstre og du får eiendommen på venstre hånd. Fritidsboligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fritidsboligen ligger i idylliske omgivelser langs fastlandet av Eidangerfjorden, kun rett under 2 timer fra Oslo. Fjordene inn mot Brevik som ender i havet med Helgeroa og Langesund er et paradis for de som elsker sjø og båtliv. Eidangerfjorden har et eldorado av holmer, sund og flotte badeplasser. Fra eiendommen er det heller ikke langt over Rognsfjorden til Kragerø eller kjente steder som Jomfruland og Stråholmen. Området byr på idyllisk natur med flotte turområder langs kyststien.

Det er kort vei til mange fine sommerdestinasjoner via sjøveien, eksempelvis:
- Brevik 5 min.
- Langesund med populære Wrightegaarden 15 min.
- Helgeroa 15min.
- Nevlunghavn/Mølen 25 min.
- Jomfruland/Stråholmen 30 min.
- Kragerø 45 min.

Aktiviteter via bil:
Bergsbygda skole 4 min
Herregårdsstranda fotballbane 9 min
Tveten skole 12 min
Eidangerhallen idrettshall 12 min
Eidangerbanen - kunstgress 13 min
Skjelsvik ballplass 13 min
Orrevegen ballplass 13 min

Offentlig kommunikasjon
Sandefjord lufthavn Torp - ca. 39 min
Porsgrunn stasjon - 11,2 km
Moheim (Busstopp) - 7,6 km

Offentlige forhold

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

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

Det gjøres oppmerksom på at følgende forhold ikke er søkt om hos kommunen:
- Flytebrygge
- Terrasse - bygd ny over gammel
- Fasadeendring i form av innsatte foldedører i stue

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Byggegrense
- Flomfare
- Fritidsbebyggelse - Nåværende

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

4001/35/117:
31.12.1957 - Dokumentnr: 502371 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 50
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
UOPPSIGELIG

31.12.1957 - Dokumentnr: 502371 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelsen sier;
Festeren skal ikke uten grunneierens samtykke oppføre mer enn ett våningshus på tomten.

31.12.1957 - Dokumentnr: 502371 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 50
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
UOPPSIGELIG
Bestemmelsen sier;
Ved salg, har grunneier forkjøpsrett til eiendommen. Grunneier ønsker ikke å benytte seg av forkjøsrett i dette salget.

05.07.1972 - Dokumentnr: 502316 - Bestemmelse om bebyggelse
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
Bestemmelsen sier;
Eier av gnr/bnr 35/117 er forpliktet til å opprettholde lovmessig avstand til egen bygning mår fra det planlagte tilbygg på naboeiendommen gnr/bnr 35/178 som skal ligge 350cm fra felles grense.

31.12.1957 - Dokumentnr: 502371 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:35 Bnr:5
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Rett til badestrand
Bestemmelsen sier;
Festeretten omfatter også egen bryggeplass, rett til felles badestrand, vann og vei etter nærmere anvisning.

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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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.

Hytteforsikring 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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 55 000,-
Gebyr utlegg faktura avisannonse kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Maks kr. 11.700,-(3 visninger)) kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Hyttepakke(Interiør, utebilder og drone) kr. 6 990,-

Samlet skal selger betale kr. 132 880,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

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

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

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.

Ulesundvegen 148

Avstand til sjø

22 m

Avstand til byer

Porsgrunn	17 min
Skien	28 min
Sandefjord	38 min
Oslo	1 t 48 min

Aktiviteter

Bergsbygda skole	4 min
Herregårdsstranda fotballbane	9 min
Tveten skole	12 min
Eidangerhallen idrettshall	12 min
Eidangerbanen - kunstgress	13 min
Skjelsvik ballplass	13 min
Orrevegen ballplass	13 min
Trekanten ballplass	14 min

Sport

Bergsbygda skole	4 min
Herregårdsstranda fotballbane	9 min
MOVA Skjelsvik	15 min
SKY Fitness Porsgrunn	16 min

Dagligvare

Meny Telemarksporten	10 min
Spar Skjelsvik	14 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.4 km
- 64 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

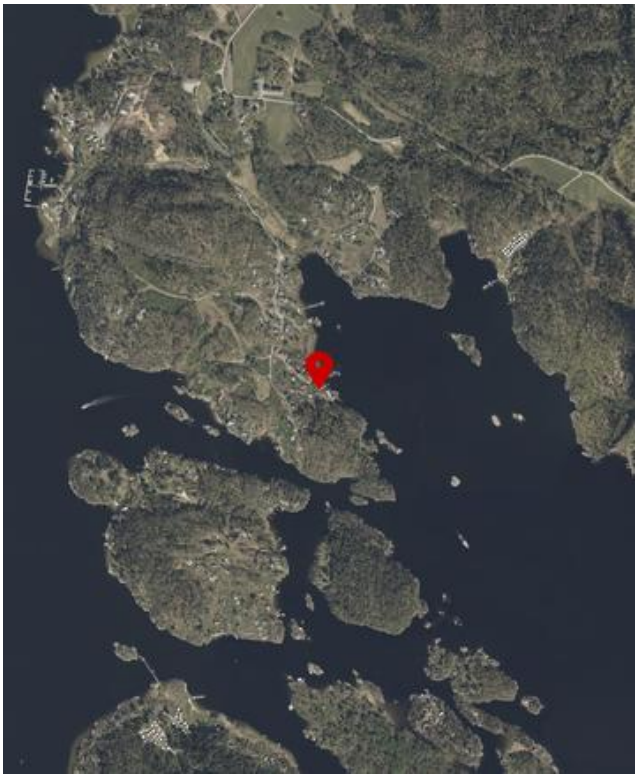
- Kjøretid til nærmeste anlegg: 29 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	39 min
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	16 min 11.2 km
Moheim Linje 459	10 min 7.6 km
Nystrand Linje M2, M2N	10 min 8 km

Varer/Tjenester

Down Town	18 min





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 2025

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ulesundvegen 148, 3949 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 35, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1462 **Referansenummer:** LE4280

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Krogh **Vår ref:** Bjørnar Krogh

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh
Uavhengig Takstingeniør
Bjornar@skientakst.no
476 55 088

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Ulesundvegen 148, 3949 PORSGRUNN
Gnr 35 - Bnr 117
4001 PORSGRUNN

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Hytta har bygningsdeler fra 1950-årene. Byggemetoder, herunder isolasjon, tetthet og toleranser for retningsavvik, avviker fra dagens byggeskikk og krav.
Taket ble tekket om i 2015 og er utført med asfaltpapp. Det er i den forbindelse skiftet enkelte beslag, samt takrenner og nedløpsrør.
Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig panel.
Vinduer er med tolags isolerglass.
Innvendig består hytta av gulv med malte tregulv og belegg, samt malte paneler på vegger og i himling.
Hytta er innredet med kjøkken/stue, samt øvrige rom bestående av fire soverom.
For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.
Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998.
Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

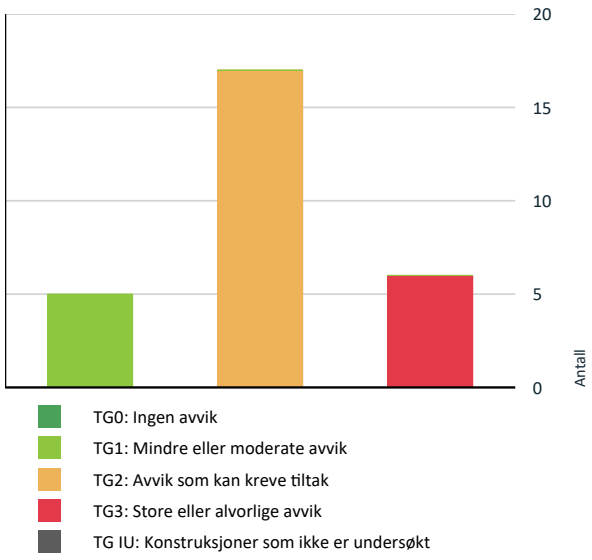
Det foreligger ingen tegninger, brukstillatelse eller ferdigattest i pakke med kommunale opplysninger.
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.
Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Ulesundvegen 148, 3949 PORSGRUNN
Gnr 35 - Bnr 117
4001 PORSGRUNN

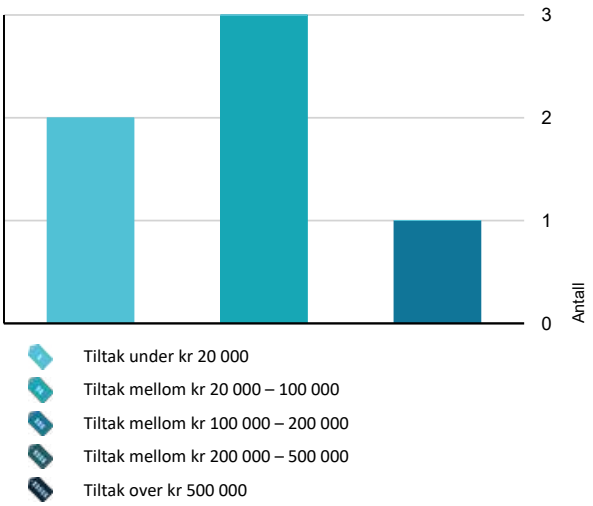
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger gjeldende regelverk og de etiske regler for sertifiserte bygningsingeniører utdannet gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi). NEAK er eid av Norsk Takst og NITO.
Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via
kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.
I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Foldedør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Pipebeslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer TG2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Fritidsboligen har enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg et etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med papp fra 2015 etter eiers opplysninger.

Besiktigelse er utført fra takfot i stige og det er ikke observert noe negativt med montasjen.

Det er begroing og ellers normal slitasje, normalt vedlikehold bør påregnes.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Pappen har noe begroing.





TG 2 Pipebeslag

Beskrivelse
Pipebeslag av metall nederst på pipe og ned mot papptekking.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslaget er gammelt og og slike beslag er utsatt for mye vind og regn. Det er fare for utettheter og påfølgende lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På grunn av oppnådd alder vil det være behov for oppfølging og vedlikehold.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via utkast.

Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader.
Det minnes om at systemet trenger jevnlig oppfølging med rens og vedlikehold.

Det er registrert mindre avvik, mindre bulker og rør på et nedløp bør monteres tilstrekkelig for å sikre bortledning av vann.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Rør for bortledning av takvann bør monteres tilstrekkelig på utkast.



Mindre bulker.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, mengde isolering er ukjent.
Utvendig kledd med liggende panel, og stående tømmermannspanel.

Langvegg mot sør ser ut til å være kledd om i nyere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledning har luftespalte, men ingen musesperre, på loft er det påvist betydelig med etterlatenskaper etter mus. Kledning langt ned mot terreng er utsatt for fukt og jordslag.
Det er stedvis råte, skader inne i vegg kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadet kledning må byttes ut og det bør gjennomføres kontroll av bærende bindingsverk for råteskader.
Et godt tiltak ville være å rehabilitere yttervegger i sin helhet.

Det bør utføres tiltak med å etablere musesperre for å hindre tilkomst inn i bygget.



Tilstandsrapport



Råteskade ved foldedør, her kan ikke skader inne i vegg utelukkes.



Deler av kledning har luftespalte, men ingen musesperre.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av plassbygget takverk opplagret på yttervegger.
Loft er tilgjengelig for kontroll gjennom luke uten stige.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takverk av eldre type med stedvis råte og med angrep av skadedyr. Ca150mm isolasjon i bjelkelag og tynn dampsperre mot varm side. Loftet er begrenset ventilert og det er målt noe fukt i undertak. Målt fukt bør sees i sammenheng med begrenset lufting fra gesims.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En nærmere kontroll av skadedyrangrep og råte bør gjennomføres. Utbedring av takverk er påregnelig.

Ventilering bør optimaliseres for å hindre fukt og kondensproblematikk.



Målt moderat med fukt i undertak.





Råteskader på vegg.



Skadedyrangrep på takverk.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra 1980 og eldre. 6 stk.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råte skadet treverk må byttes som strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Vinduer TG2

Beskrivelse

2 vinduer med 2-lags glass fra ca 2008 på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Halvparten av brukstid er oppnådd på isolerglass, skjulte deler som pakninger har aldersslitasje og vil være harde.
Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksomhet på at dette kan være vanskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

Det er ikke registrert behov for større tiltak utover ettersyn og normalt vedlikehold.





TG 2 Dører

Beskrivelse

2 fløyet terrassedør malt tre med 2-lags glassfelt fra 2008, fungerer greit og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

TG 3 Foldedør

Beskrivelse

Foldedør med 2-lags glassfelt fra ca 2009.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Døren er montert lavt. Dørterskel er under nivået til terrasse, terskel og dør er fuktpåvirket.
Det er registrert mindre råteskade i høyre side sett utenfra.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Om det fortsatt ønskes dør på veggen må den byttes og heves.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Dørterskel ligger lavt og er fuktpåvirket



Råte.



Målt fukt i karm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av tre med rekkverk av stål
Ser ut til å være bygget over eldre lavere terrasse.

Konstruksjonen er etablert av egeninnsats i 2006-2007.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen har stedvis råte i spaltegulv. Det er ukjent fundamentering men konstruksjonen virker stabil.
Det er betydelig slitasje og stedvis råte i gammel konstruksjon kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassen kan fungere om det utføres utskiftinger av treverk mes råte.





Punktvis råte i spaltegulv.

TG 1 Markterrasse

Beskrivelse

Markterrasse bygget av fagfolk i 2018.

Det ble ikke påvist råte i gulv men det bemerkes at utførelse mot terreng ikke er synlig og derfor ikke vurdert.
Slik konstruksjon har høy skadefrekvens hvis treverk ikke er beskyttet mot fukt i grunnen.

Ved kontroll ligger det vann oppå spaltegulv og overflate er slitt. Det er anbefalt å vedlikeholde konstruksjonen og behandle overflater.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport





Vannspeil på spaltegulv.



Slitt overflate.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Rampe av impregnert tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

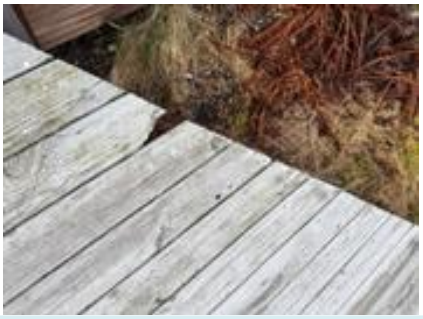
Spaltegulv er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftninger av spaltegulv og bærende trevirke.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er hovedsakelig av heltre gulver som er malt, og med noe belegg.
Vegger og himling er hovedsakelig av malte trepaneler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater har sprekker og mindre skader.

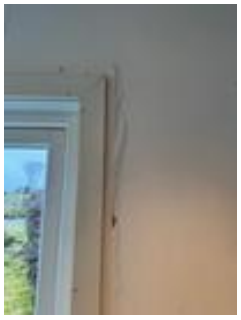
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen trenger noe fornying av enkelte overflater.



Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag som ikke er isolert.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Opprinnelig bjelkelag har sopp og råteskader, det er registert angrep av skadedyr. I stue er det registrert 40mm skjevhet over hele rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser av skadeomfang og utbedringsmetode.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av rehabilitering av bjelkelaget.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av erfaringstall og på bakgrunn av visuelle observasjoner, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Måling av skjevheter.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er trolig satt opp av lettklinkerelementer, og har et røykløp. Det er gammel ovn med gnistfanger i stue.
Pipa har bunnbeslag over tak og har utvendig sotluke.

Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking av piestokk.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ubrennbar plate på gulv foran ildsted stikker mindre enn 300mm foran dør på ovn.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det må være ildfast plate på gulv som stikker 300mm ut forbi dør til ovn.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har krypkjeller under deler av bygget, det er tilgang til krypkjeller via luke i mur. Punktet omtaler også kryperom under etasjeskiller på resterende hytte.
Det er stedlige masser på terreng, murvegger og stubbeloft av grov panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er trange områder under hytte og inspisering av disse områdene er vanskelig. Det er målt mye fukt i etasjeskiller som har skadedyrangrep og stedvis råte.
Terrenget under hytta og i krypkjelleren fuktig og med stedvis vann. Krypkeller er svært begrenset luft med 1 ventil og hull i luke. Råte i områder som er vanskelig å inspisere kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Skadet treverk må skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Krypkjeller og bjelkelag må utbedres. Utbedring av bjelkelag er omtalt under punktet etasjeskiller. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å finne et godt tiltak for å lede mest mulig overflatevann vekk fra grunnmur og bolig. Kryperommet må ventileres godt. Et godt tiltak ville være å etablert hytta på pilarer for å sikre lufting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Gamle dører/skyvedører i finér.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdører har slitasje etter lang tids bruk, det er bruksmerker og vridere er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med tiltak.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv er med malt heltre, vegger av malt overflate og himling av malt panel.
Det er montert en glassplate bak komfyr.

Enkelt kjøkken fra IKEA med slette fronter, heltre benkeplate, nedfelt stålkum med et-greps blandebatteri.
Opplegg for frittstående kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har slitasje, det er noe vann i skap under oppvaskkum. Det er symptomer på tidligere vannlekkasje. Det er ikke målt fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer i en viss grad med dagens tilstand.
Oppgradering vil være etter ny eiers ønske og behov.

Årsak til vann i skap bør undersøkes.







Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert ventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres ventilator over opplegg for komfyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har noe eldre kobberrør og nyere plast. Utvendig stoppekran.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på montering.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke avdekket skader eller lekkasjer på befaringsdagen og systemet ser ut til å fungere greit.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av oppnådd alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

En rørlegger bør gå gjennom anlegget og utføre de tiltak han anbefaler for å oppnå et fungerende og fagmessig system.
Utbedrende tiltak bør påregnes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. En del eldre rør og noe nyere rør.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i enheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er ukjent om lufting av kloakksystem over tak er ivaretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utførelse av avløpsrør er noe ukjent, det er ikke fremvist dokumentasjon på montering.

På befaringsdagen ble avløp fra kjøkken hvor gråvann gikk ut i terreng flyttet.
Gråvann fra kjøkken går nå til pumpekum i hagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En rørlegger bør gå gjennom anlegget og utføre de tiltak han anbefaler for å oppnå et fungerende og fagmessig system.
Utbedrende tiltak bør påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i enkelte vinduer og åpning av vinduer som luftemulighet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På befaringsdagen er det observert noe tegn til kondensering på karmer.
Avviket tilsier at luftgjennomstrømming er noe mangelfull.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alle oppholdsrom bør ha klaffventil i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra 2015 på ca. 110l montert i kjøkkenbenk uten tilknytning til sluk.
Tanken har påmontert lekkasjesikring.
Tanken ser ut til å ha understøttelse i skapet og det er ingen tegn til lekkasjer eller avvik.
Det er lagt opp kobling via stikkontakt.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Fra 2014 er det et krav til at varmtvannstanker over 1500w skal ha fast tilkobling til el-nettet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling til el-nettet etter forskrift.



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

El-skap er montert på soverom. Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter.
Etter eiers opplysninger er anlegget oppgradert i 2012.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at samsvarserklæring fra 2012 foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Ja

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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er registrert at det er lenge siden anlegget sist har vært gjenstand for kontroll, og store deler av ledningsnett og komponenter vurderes å ha nådd eller overskredet sin forventede brukstid.

    Videre bemerkes det at dekkplater mangler i skapet.

Generell kommentar

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, 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.

Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fjell og stedlige masser av jord og sand.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hytta mangler drenering og tilfredsstillende fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert innsig av vann under hytta, med kort avstand opp til bjelkelaget, og bjelkelaget fremstår som påvirket av fukt.
Det er også påvist innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å lede bort overflatevann fra hytta, for eksempel ved terrengtilpasning eller enkel drenering. Uten slike tiltak vil vanninnsig opprettholdes og kunne forverre forholdene.

Innsig av vann i krypkjeller og under bjelkelag gir økt fuktbelastning, og det er allerede registrert skader på bjelkelaget. Videre fuktpåvirkning kan føre til utvikling av råte, svekket bæreevne og dårlig inneklima.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av gråstein og betong, stedvis mur av blokker og betongpilarer. Gråsteinsmurer fra denne tid er gjerne plassert rett på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke påvist svikt i fundamenter, men muren har sprekker og mekanisk slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Det bør påregnes tiltak da det erfaringsmessig er normalt med utbedring av betongmur, eller murt vegg av blokker når de er blitt 20-60 år.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på sør øst side faller mot bolig og utsetter grunnmur og krypkjeller for fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør iverksettes tiltak for å hindre vannansamlinger under hytta og i krypkjeller. Slike forhold bidrar til økt fuktbelastning og utsetter bjelkelaget for fukt- og råteskader.



Sør øst side med terrengfall mot hytte.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Etter eiers opplysninger er avløpsrør til pumpekum og vannledning fra 2012
Røropplegg i grunn består av plast.

Det er ikke opplyst om mangler på anlegget.

Årstall: 2012

TG 1 Brygge

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bryggeanlegget er opplyst oppført ved egeninnsats i 2016. Anlegget består av spaltegulv i flere nivåer, samt utligger med helårs flytebrygge.

Konstruksjonen er dekket med spaltegulv av impregnerte materialer, og store deler av underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Det er ikke registrert tegn til svikt ved befaring, og konstruksjonen fremstår som stabil. Det er noe slitasje på overflater, men anlegget vurderes å fungere etter sitt formål.

Det er for undertegnede ukjent om bryggeanlegget er søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer dette forholdet.







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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49			49	53
SUM	**49**				**53**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

TBA er en terrasse og en markterrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger, brukstillatelse eller ferdigattest i pakke med kommunale opplysninger.
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	35	117		0	1030.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ulesundvegen 148

Hjemmelshaver

Thomassen Espen, Innerdal Hilde Kathrine, Mosebø Signe Helene, Mosebø Thale Kristin Kjærbo, Mosebø Torkell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bergsbygda i Porsgrunn kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Tinglyst bruksrett eller vedlikeholdsplikt er ukjent.

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 satt av til fritidsbebyggelse i kommuneplan.

Om tomten

Kupert naturtomt med synlig fjell i dagen, opparbeidet med plen, beplantning og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er tilknyttet felles kommunalt vann- og avløpsanlegg organisert gjennom et sameie. Drift, vedlikehold og kostnader deles mellom de tilknyttede eiendommene i henhold til sameiets vedtekter. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i sameiets ordning og økonomiske forpliktelser.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

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

Vedlikehold
Det er behov for betydelig oppgradering.

Bygningsstruktur
Uthus oppført med grunnmur av lettklinkerblokker over krypkjeller. Det er bjelkelag av tre og vegger av bindingsverk med utvendig liggende panel.
Saltak av tre tekket med stålplater. Tett dør av tre og med vindu av tre.

Bygningen fremstår med omfattende skader og avvik av en slik karakter at enkeltstående utbedringer ikke anses som tilstrekkelige. Det anbefales at nødvendige tiltak vurderes i sammenheng med en total rehabilitering av bygget.



Fall på terrenget mot bygg.



Råte i utvendig kledning.



Betydelige råteskader i bjelkelag.

Utvendige forhold
Uthus er plassert i terreng med fall mot bygg og krypkjeller. Dette medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen. Bygningen vurderes som utsatt for betydelig fuktpåvirkning.

I krypkjeller er det registrert vanninntrengning. Etasjeskiller har omfattende råteskader som følge av langvarig fuktbelastning. De påviste skadene har medført deformasjoner i konstruksjonen, og det er registrert skjevheter i bygget.





Innvendige forhold
Innvendig i uthuset er vegger og himling kledd med panel, og det er belegg på gulv. Overflater fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert sprekker og slitasje i materialene. Det er rester etter lekkasje fra kloakklufting, men ingen målt fukt på befaringsdagen.





Tekniske installasjoner
Bygget er etablert med elektrisitet, vann og avløp. Det er registrert eldre kobberrør for vanninstallasjoner, og deler av det elektriske anlegget fremstår med høy alder.
Vann- og avløpsrør er ført i krypkjeller. På bakgrunn av alder og registrerte forhold anbefales det at de tekniske installasjonene inspiseres og vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.

Våtrom
Badet antas å være fra 1980-tallet. Gulvet er belagt med belegg, og veggene har våtromstapet. Himlingen består av malt panel. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.

Utførelsen har oppnådd betydelig alder og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er begrenset mulighet for inspeksjon, og det foreligger kun et hull i vegg mot tilstøtende rom.

Det er ikke registrert indikasjoner som tyder på lekkasje fra våtrommet. Det er imidlertid observert svertesopp på treverk i borehull, som vurderes å stamme fra fukt- og råtepåvirkning i krypkjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thale Kristin Kjærbo Mosebø	9578-5997-4-3775209	2026-03-17 09:58:03
Espen Thomassen	9578-5999-4-1689752	2026-03-17 07:30:14
Torkell Mosebø	9578-5997-4-41691	2026-03-16 16:37:47
Signe Helene Mosebø	9578-5999-4-4209984	2026-03-17 08:46:13

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
16. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0212/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ulesundvegen 148, 3949 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Torkell Mosebø, Thale Kristin Kjærbo Mosebø, Espen Thomassen, Signe Helene Mosebø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2597368
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Thomas Westgaard Satt inn vask og dusjkabinett sommeren 2006. Satt inn toalett da det ble anlagt vann og avløp i 2012

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

Nei

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martin Hellnes / snekker - lagt ny papp på tak og nye takrenner -årstall ca 2015 Egeninnsats terrasse 2006/2007 tilpasset rullestolbrukere Mynd, terrasse i hagen - ca 2018 Satt inn foldedør - Snekkern Skien / Simonsen ca 2008 Nye vinduer / kjøkken og stue - Brødrene Eie Glass og Tre AS 2009 Ny inngangsdør - egen innsats 2008

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torp Elektro AS - Byttet inntak. Ny fordelingstavle, flyttet kurser fra gammel til ny tavle. Opplegg kurs kloakkpumpe / årstall 2012 Samsvarserklæring finnes på papir.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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: Arne Rød AS - lagt opp pumpekum for avløp og rør til bod. Rørleggerarbeid av Thomas Westgaard - vann og avløp fra boden. Thomas Westgaard - Varmtvannstank i hytta - ca 2008

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pumpekum - Vann via felles Vannlag

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kledd brygge med treverk ca 2016 Gjerde med stålstolper og vaier - egeninnsats

---

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje i tak ved luftepipe

---

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

Ja

Beskriv: Kommentar fra etter feiekontroll; Brannvarsler bør byttes /batteribytte Platen under ovnen skulle vært 10 cm lenger ut foran, krav på 30 cm.

---

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.

Ja

Beskriv: maur i vegg hovedhytte en gang. mus i boden en gang, en mus !

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgspapirer fra vår overtakelse i 2006 måling tatt i 1969

---

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?

Ja

Beskriv: For bruk av rullestol på eiendommen ble det gjort noen tilpasninger som ikke ble søkt om. Tilpasset høyde terrasse og utskifting av vinduer til foldedør. Ikke søkt om treverk rundt brygge, terrasse i hagen. Ikke søkt helårs flytebrygge.

---

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

Eventuell kommentar: ingen tank

---

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: 24-0212/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Signe Helene Mosebø	**2026-03-17**	**Torkell Mosebø**	**2026-03-16**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Signe Helene Mosebø		Torkell Mosebø	

Navn	Dato	Navn	Dato
Espen Thomassen	**2026-03-17**	**Thale Kristin Kjærbo Mosebø**	**2026-03-17**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Espen Thomassen		Thale Kristin Kjærbo Mosebø	

Signicat

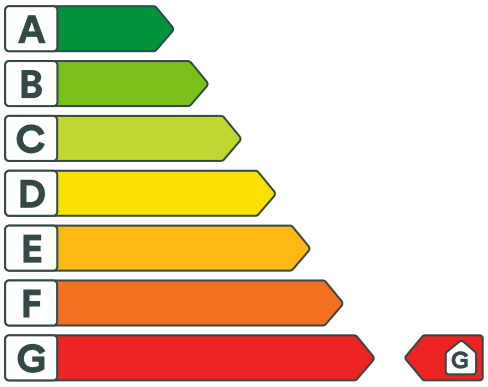
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Ulesundvegen 148, 3949 PORSGRUNN	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276714**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164113086**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **117**
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 **1950**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
653,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
701,29 kWh/m²	**34 363 kWh**



Ulesundvegen 148, 3949 PORSGRUNN

Detaljering

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

Ulesundvegen 148, 3949 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: 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 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

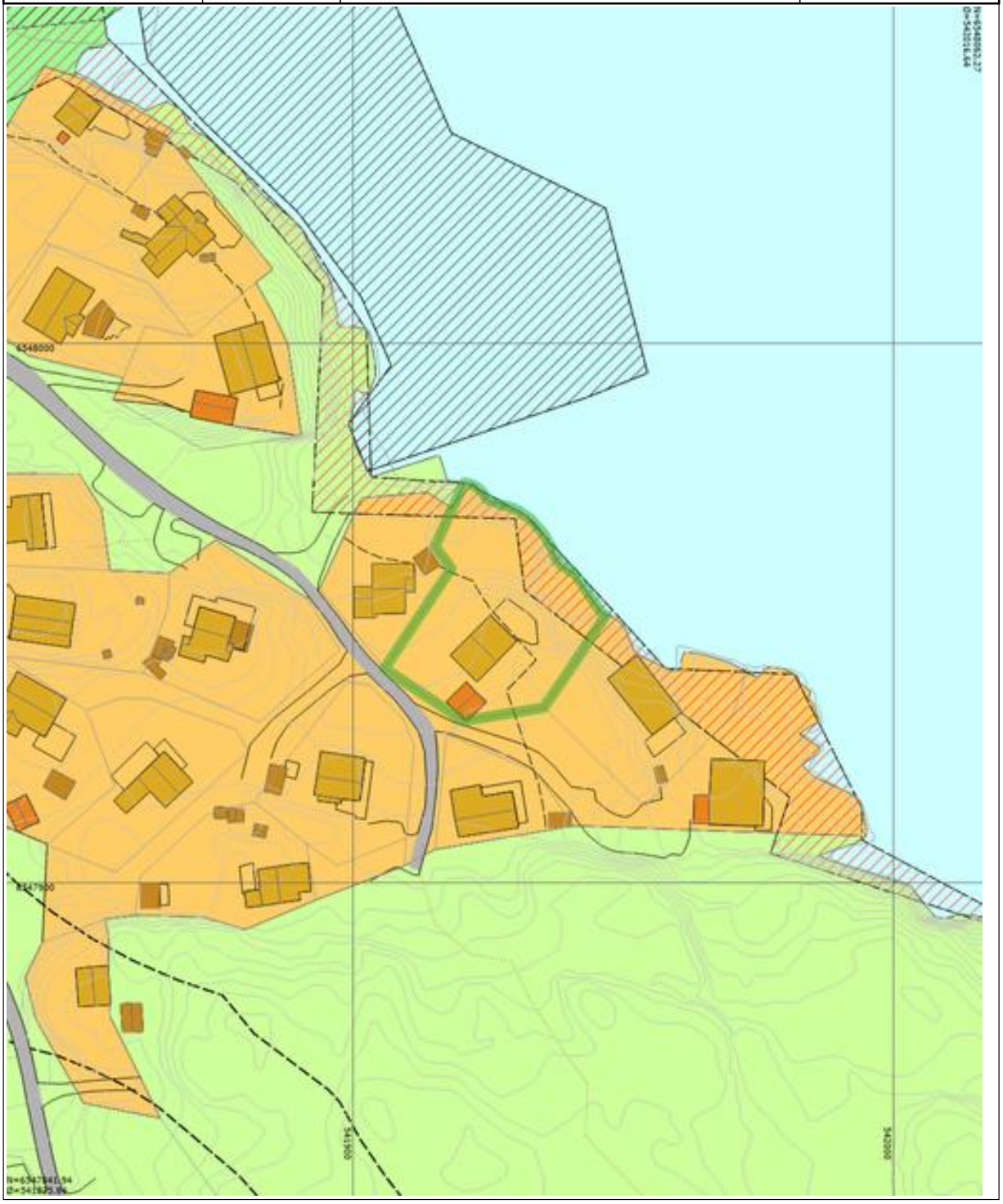
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Porsgrunn kommune	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 35	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Ulesundvegen 148 3949 PORSGRUNN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2018-2030				



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Havflate
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Byggegrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Bevaring naturmiljø
- Friområde- Nåværende
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Høydekurve
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Veg
- Strandlinje sjø
- KpFareGrense
- Flomfare
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Elv og bekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Fritidsbolig
- Arealbruksgrense
- KpAngittHensynGrense
- Hensyn friluftsliv
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**35**	**117**	**0**	**0**	Ulesundvegen 148, 3949 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	208.2m^2
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1030.27m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

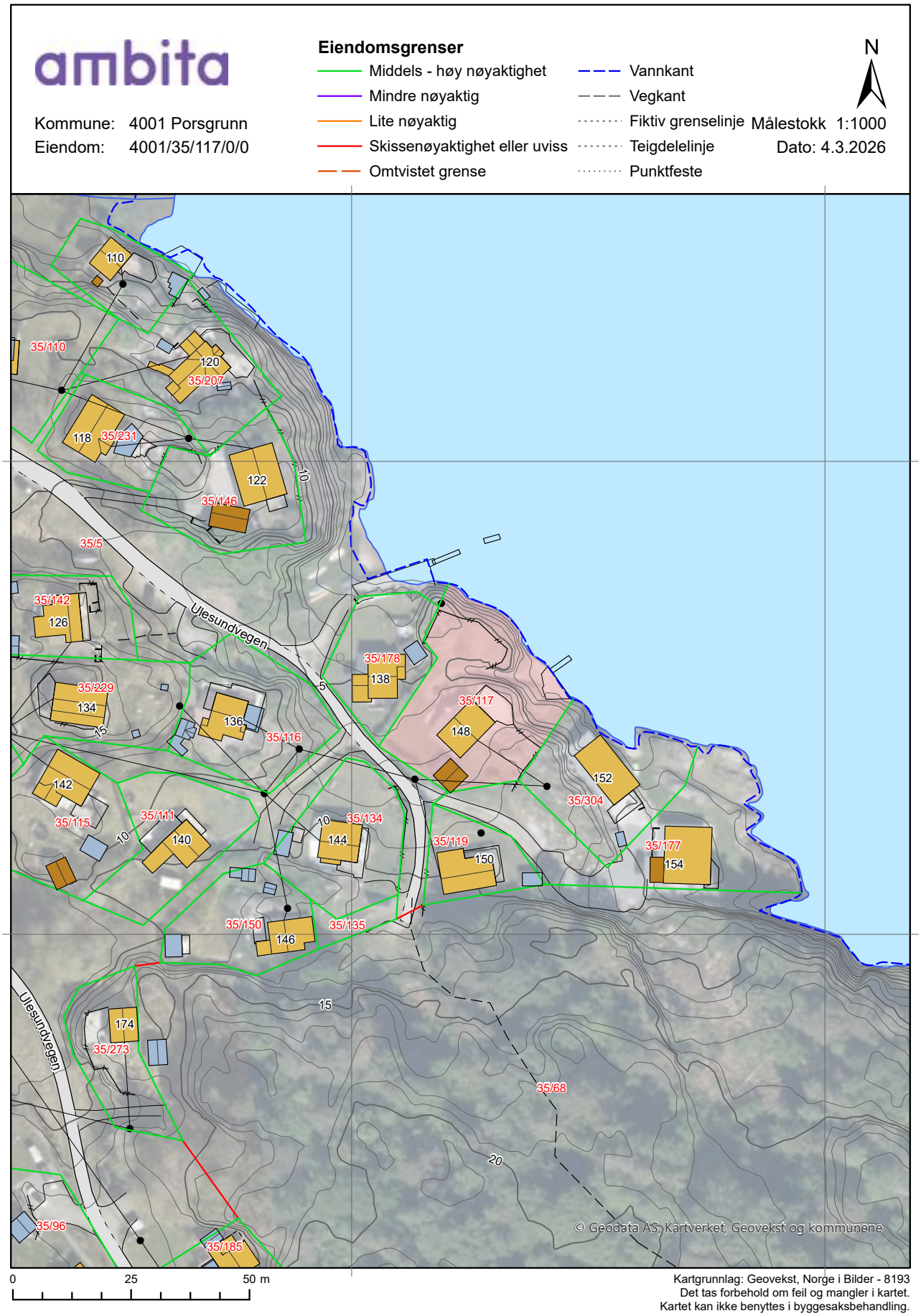
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

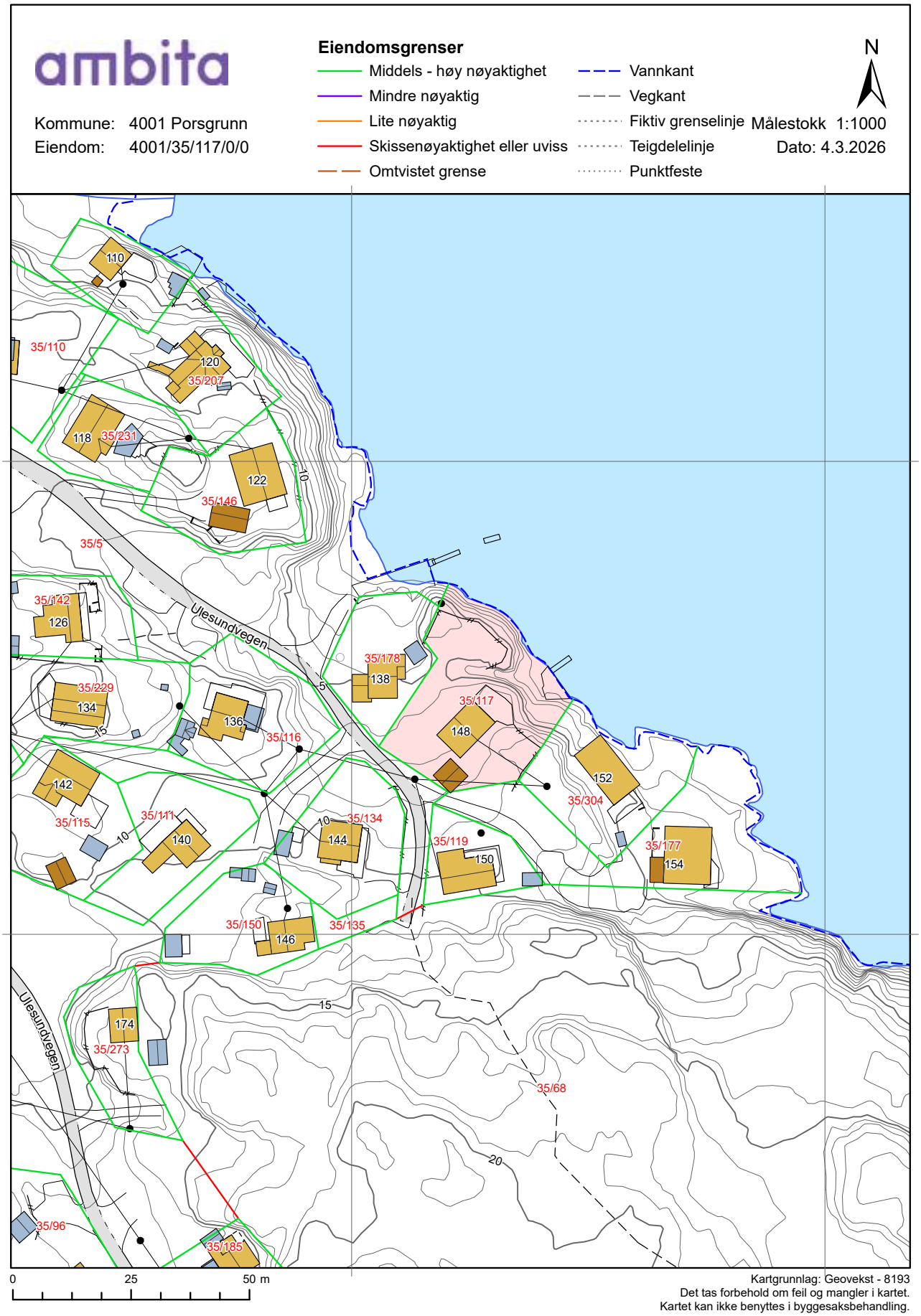
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.


ambita
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/35/117/0/0
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
110
35/110
120
35/207
118
35/231
122
35/146
35/5
35/142
126
Ulesundvegen
35/178
138
35/229
134
136
35/116
35/117
148
142
35/115
35/111
140
35/134
144
35/119
150
152
35/304
35/177
154
35/150
146
35/135
174
35/273
35/68
35/96
35/185
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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: 4001/35/117/0/0
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
110
35/110
120
35/207
118
35/231
122
35/146
35/5
Ulesundvegen
35/142
126
35/229
134
136
35/116
35/178
138
35/117
148
152
35/304
142
35/115
35/111
140
35/134
144
35/119
150
35/177
154
35/150
146
35/135
174
35/273
35/68
35/96
35/185
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

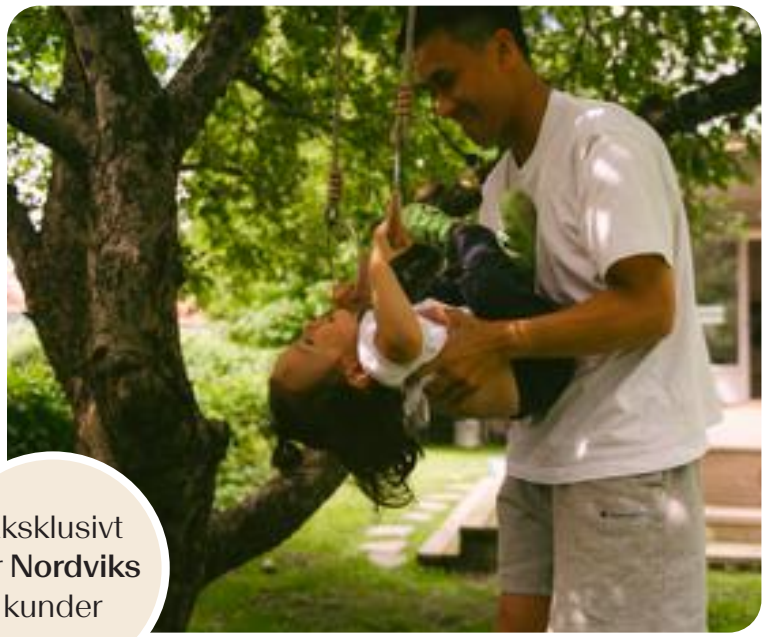
Tegnforklaring



NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 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: 24-0212/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ulesundvegen 148 3949 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 35, bnr 117 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

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



Sofie Husby

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

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