NORDVIK

Jønholttunet 10

5 soverom | 160 kvm | Enebolig



Velkommen til

Jønholttunet 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
43	Om boligen
53	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
85	Egenerklæringsskjema
93	Andre vedlegg
102	Vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende og historisk eiendom med solrik og sentrumsnær beliggenhet | Solrike og usjenerte uteplasser

Prisantydning	**3 550 000,-**
Omkostninger	**89 840,-**
Totalpris	**3 639 840,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1840**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Jønholttunet 10!

Velkommen til en historisk eiendom med sjel og røtter tilbake til 1840. En sjelden mulighet til å eie en eiendom med en rik historie og unik karakter. Boligen var tidligere en del av den historiske Jønholt gård, en eiendom som har satt sitt preg på lokalmiljøet gjennom generasjoner.

Her kombineres historisk atmosfære med dagens behov for komfort og livskvalitet. Eiendommen bærer preg av sin lange historie gjennom sjarmerende detaljer, tradisjonell byggeskikk og en autentisk stemning som er vanskelig å finne i nyere boliger.
Beliggenheten gir gode muligheter for et rolig og naturnært liv, samtidig som man har enkel tilgang til nødvendige servicetilbud.

Jønholttunet 10 er mer enn bare en bolig – det er et stykke lokalhistorie som nå kan bli ditt neste hjem!

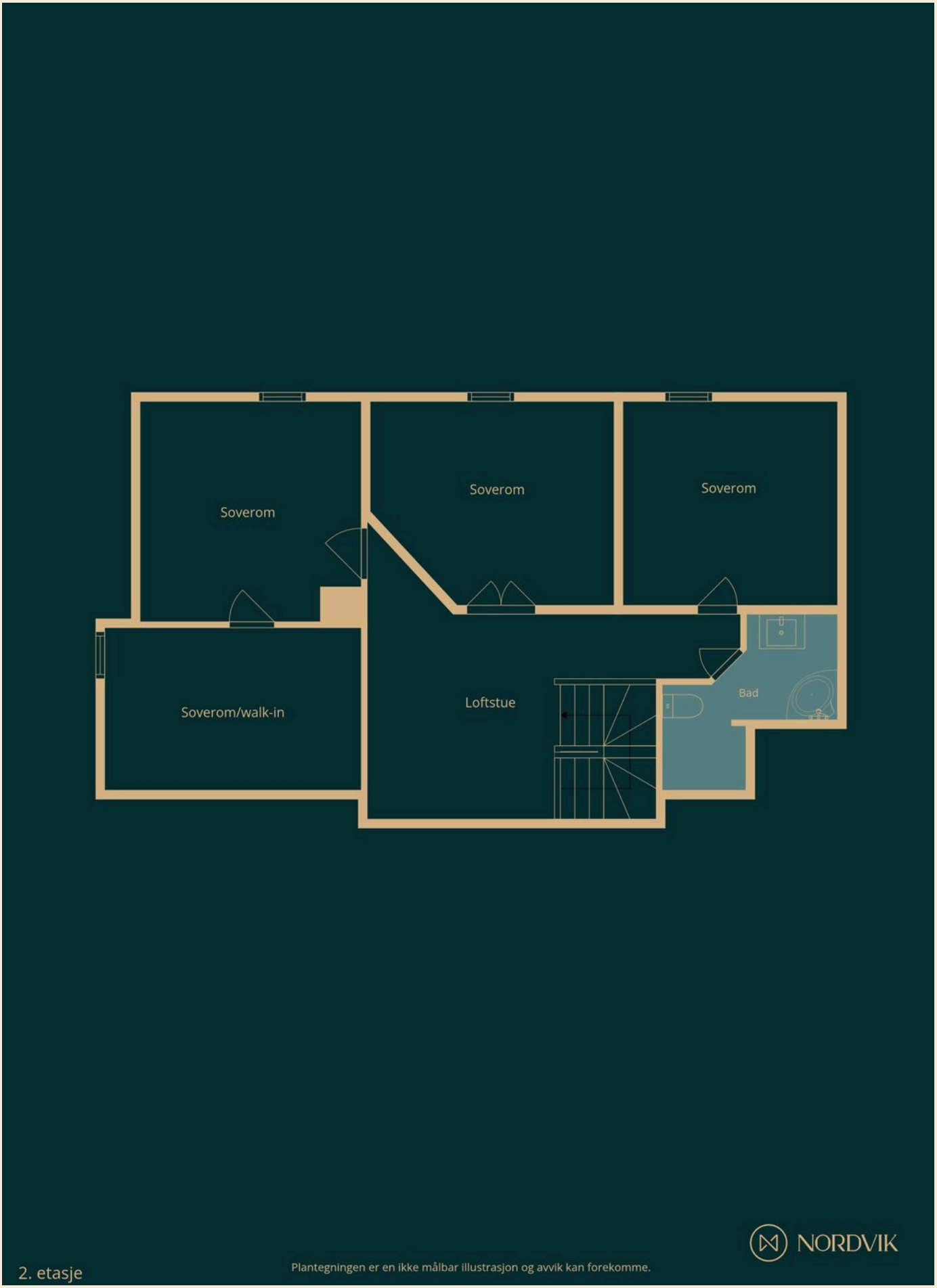
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm














































HEROES
TROY






























MAGASINET
EKSTREM FORVANDLING





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0065/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Jønholttunet 10, 3922 PORSGRUNN
Gnr 200, bnr 3809 (ideell andel 1/1) i Porsgrunn kommune

Selger
Barbro Fauske Steinde

Kjøpesum og omkostninger
3 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
88 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
89 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 639 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 659 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1840

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 160 kvm
Totalt BRA: 160 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Våningshus
1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré, trapperom, kjøkken, stue, spisestue, TV-stue, bad og soverom/kontor.
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Loftstue, gang, bad og fire soverom.
Total BRA: 54 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Solforhold
Gode solforhold hele dagen. Morgensol ved inngangsparti, og kveldsol på veranda.

Innhold
1. etasje: Entré, trapperom, kjøkken, stue, spisestue, TV-stue, bad og soverom/kontor.
2. etasje: Loftstue, gang, bad og fire soverom.

Standard
Historisk informasjon:
På Jønholttunet står et hus som har vært vitne til mer enn 180 år av Porsgrunns historie. Våningshuset ble reist i 1840 av garvermester og gårdbruker Halvor Jacobsen som hovedbygningen på Øvre Jønholt Gård - en av de eldste gårdene på Østsiden.

Under denne gården lå altså en gang øya Porsgrunn. Her ble det på 1600-tallet oppført en tollbod, og nettopp denne øya var det som senere ga navn til byen.

På Jønholt har det vært gårdsdrift, håndverk, sjøfart og familieliv gjennom generasjoner. Når man går inn gjennom døren i dag, trer man derfor ikke bare inn i en bolig - men inn i et lite stykke av byens egen historie.

Halvor drev både gårdsbruk og garveri på eiendommen. I garveprosessen ble bark fra skogen brukt til å behandle skinn, og på Jønholt fantes en egen barkestampe der

barken ble malt før den ble brukt i arbeidet. Slik var gården både et jordbruk og et lite håndverksmiljø.

Beskrevet i en branntakst fra 1868:
GRUNNMUREN : "Under bygningen grunnmur av gråstein med 2 kjellere, 3 alen høy – 2 alen tykk." - Dvs. ca. 1,88m høy og 1,26m bred.
BOLIGEN: "En 1-etasjes våningsbygning, tømret, 14-laftet, bord- og tegltekt, bordkledd og oljemalt." - Huset er bygget av laftet tømmer. Veggene består av 14 tømmerstokker i høyden. 14 laft fordelt på tre meter gir tømmerstokker som er ca. 22 cm brede.

1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i entré med skifer på gulv. I entré er det god plass til sko og yttertøy. Fra entré har du tilgang til kjøkken på venstre side, stue rett frem og trapp til 2. etasje til høyre.

Stue:
Boligen har flere stuer. Hovedstuen har god plass til sofa og tilhørende møblement. Her er det eldre jernkakkelovn, samt varmepumpe. Fra stuen er det utgang til terrasse. Spisestuen er i tilknytning til kjøkken. Det er god plass til romslig spisegruppe. Eldre jernkakkelovn som er med på å bevare sjarmen til huset. Stue tre er innredet som TV-stue. I TV-stuen er det originale tømmervegger.

Kjøkken:
Lyst og innbydende kjøkken med lyse fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet tilbyr godt med skap- og benkeplass. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap i innredningen. God plass til hyggelig spisebord ved vinduet.

Bad:
Lyst, helfliset baderom med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant over innredning, speil med overliggende belysning, vegghengt skap, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

Soverom:
Lyst soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Rommet er innredet som kontor.

2. etasje:
Loftstue:
Koselig loftstue med plass til sittegruppe og tilhørende TV-møblement.

Bad:
Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Baderommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med overliggende belysning, badekar og toalett.

Soverom:
Det er fire soverom i 2. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom 2 og 3 har plass til seng, nattbord og garderobe. Soverom 4 er innredet som walk-in closet med inngang fra hovedsoverom.

Parkering
Det medfølger to parkeringsplasser (plass 9 og 21). Det er Jønholttunet Sameie som fordeler plassene. Plassene inngår i fellesutgiftene.

Jønholttunet Sameie har montert fire ladere til elbil.

Modernisering og påkostninger
2021: Byttet de to vinduene i 2. etg, slik at de tilfredsstiller kravet til rømningsvei. Ingen visuell endring-utført av byggmester
2021: Nytt gulv på kjøkkenet
2021: Ny varmepumpe i første etasje
2023: Taket på nedsiden av huset legges om. Utført av byggmester. Dokumentasjon foreligger
2024: Ny varmepumpe i 2. etasje
2026: Omlegging av taket på oversiden (inngangsparti), samt begge gavler. Utføres av byggmester

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All info ifølge forrige eier: -Tror badet i 1. etg er fra 1991. Vet ikke hvilket firma som har gjort det. -Badet i 1. er renovert ca. 2011: reparert membran, lagt nye fliser, og satt inn dusjkabinett. Utført av forrige eier. - Det er små sprekker i noen flis på badet, vært der lenge. -Det lille badet i 2.etg er i følge papirer oppført i 1999 av VVS Grenland.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.0.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Vet ingen ting om badet i 1. Det er gjort før min tid.(91) -Badet i 2. er kommet til i 1999 og faktura og materiell-liste fra forrige eier følger med huset til informasjon. Utført av VVVS Grenland.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tidligere eier: nytt pipeløp av stål i spisestue, 2008, Pipeteknikk AS -Nåværende eier: 2 nye karnapp-vinduer i 2. etg. Tilfredsstiller nå kravet til rømningsvei. Utført av Byggmester Bård Kristiansen 2021. - Omlegging av tak på baksiden av huset. Byggmester B Kristiansen i 2023 - Restaurert terrassen. byggmester Kristiansen 2025 - Lagt om taket på forsiden og på gavlene. Nå takstein. Byggmester Kristiansen. April 2026.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er ikke utført. Og jeg vet at det trengs på oversiden av huset.

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: -Tidligere eier sier at nytt elektrisk anlegg ble installert før hans tid, i 1991 av Simens - tidligere eier informerer om at det ble utført elektrisk arbeid i 2. etg i 1999, av Sundsdal EL-installasjon. Jeg har ikke sett noen samsvars ærklæring fra dette. -I MIN TID: Ettersyn av el.anlegg. Reparere trådløsbryter til bad Kjeldal Elektro 2022.. -Installering av ny varmepumpe i 1. etg. Kjeldal Elektro 2022 - installering av ny varmepumpe i 2. etg. Utført av TLV Varmepumper juni 25. - alt arbeid av Kjeldal Elektro: samsvars-ærklæringene ligger i «boligmappa» -Jeg har etterspurt samsvarserklæring fra TLV varmepumper, og håper den kommer før salg.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? Tidligere eier: sier det har vært utført offentlig el-tilsyn, men han husker ikke når. I min tid : Kjeldal Elektro har sett over anlegget. Se for øvrig punkt 4.0.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jønholttunet Sameie har satt opp fire el-billadere til sameiets benyttelse. Jønholttunet 10 er uformell medlem av sameiet, og har rett til å benytte seg av disse.

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: - i papirene fra forrige eier kan jeg se at det i 2007 var omlegging av kloakkrør. VVS Grenland -Forrige eier oppgir at det i 2008 kom avløpsvann inn i kjelleren :men »etter at VVS Grenland la ned nytt avløp og overvannsrør, har det ikke vært noe problem» - forrige eier: høsten 2019 ble det byttet kobling på vannrør etter lekkasje. Utført av Telerør.

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. Eventuell kommentar: Et hus fra 1840 har gjennomgått mye.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er kommunalt vann og avløp.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: i 1991 ble det, såvidt jeg har forstått, lagt nye golv både i første og andre etasje. Jeg tror de også etterisolerer i taket, og satte inn takvinduer (velux)på to rom, men det kan takstmannen sikkert si noe om. Forrige eier. Satte stålrør i pipa i stuen bak kjøkkenet. (2008)Den andre pipa har ikke fått utført dette arbeidet.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det pågår for tiden.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Eventuell kommentar: Sprekk i flis. Se punkt 01. Bad renovert 2011.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Nytt pipeløp av stål i en av pipene.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Beskriv: -Det har vært fukt-innsig på mur i kjeller, innerste hjørne mot forsiden av huset. Det er anbefalt å drenere. Det er ikke utført. -Ved veldig kraftig regn kan det komme litt vann ved kjellerlemmen/kjellerdøra.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Vi hadde lekkasje fra taket. Ved ettersyn fant vi at undertaket hadde råte flere steder. Taket er nå lagt om og renovert av byggmester. Taket på oversiden og på gavlene har også fått ny takstein, da de var i dårligere forfatning en resten av taket.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Jordfeilbryteren slo ut en gang, og vi hadde ettersyn av elektriker.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Som forventer av et hus fra 1840.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Beskriv: -Forrige eier oppgir at det i 2006 kom avløpsvann inn i kjelleren :»etter at VVS Grenland la ned nytt avløp og overvannsrør, har det ikke vært noe problem» - forrige eier: høsten 2019 ble det byttet kobling på vannrør etter lekkasje. Utført av Telerør.

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: Forrige eier refererer til at det har vært noen biller et sted i taket i kjelleren, men det var ingenting i hans tid. Mus kan det jo komme på vinteren i et gammelt hus. Veps hadde vi besøk av i fjor høst.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: installert to nye varmepumper. 2022 og 2025.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Nei. Eventuell kommentar: Pianoet medfølger. Bør stemmes. I 2. et er det lagt skipsgulv, jeg har lagt merke til et det noen steder er sprekk i natingen.

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? Både takstpapirene og salgsoppgaven fra 2021 hadde med det. For øvrig har jeg også lest en branntakst fra 1868.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei. Eventuell kommentar: Fri adkomst over Sameies tomt.

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/ Tommy Heggekroken

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Boligen fremstår utvendig som generelt godt vedlikeholdt, uten vesentlige svekkelser i synlig treverk. Veggkonstruksjonene er imidlertid av eldre dato, og isolasjonsevnen vurderes som begrenset etter dagens standard. Det ble registrert fuktpåvirkning og begynnende råteskader i bunnstokk, samt at kledning stedvis er montert direkte mot bunnstokk. Lokale utskiftninger og utbedringer må derfor påregnes. Taktekking er ifølge eier skiftet i 2023 og 2026, og fremstår uten vesentlige avvik på gavlside og side ved inngangsparti. På takflate mot nordvest ble det imidlertid registrert betydelig begroing av alger og svartsopp, samt forskyvninger i takstein. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer, og tiltak bør utføres snarlig. Innvendig fremstår boligen med naturlige skjevheter og skjevhetsavvik som følge av alder og konstruksjonstype. Boligen er likevel generelt godt vedlikeholdt, med enkelte nyere overflater og oppgraderinger. Vinduer av eldre dato er vedlikeholdt, men vurderes å ha oppbrukt forventet levetid. Tetthet og isolasjonsevne er redusert, og utskiftning må påregnes over tid. Boligen har ikke etablert drenering rundt grunnmur, og det ble registrert fukt og saltutslag i kjeller, spesielt på side mot inngangsparti. Det må påregnes tiltak for bedre bortledning av overflatevann fra grunnmur. Dersom det ønskes en tørr kjeller etter dagens forventninger, må etablering av drenering rundt boligen påregnes. Rom under terreng fremstår fuktpåvirket, og det ble målt forhøyede fuktverdier i etasjeskiller over nivåer hvor utvikling av sopp- og råteskader kan forekomme. Boligen har naturlig nok historikk med skadedyr, og det må påregnes spor etter skadedyr i etasjeskiller, vegg- og takkonstruksjoner.

Antall TG2 er 24 og gjelder taktekking nord, nedløp/beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, pipe/ildsted, rom under terreng, kjellertrapp, innvendige dører, vannledninger, ventilasjon, varmtvannstank, grunnmur/fundamenter, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, avtrekk kjøkken, vegger og himling bad 1. etasje, gulv bad 1. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 1. etasje, ventilasjon bad 1. etasje, vegger og himling bad 2. etasje, gulv bad 2. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 2. etasje.

Antall TG3 er 2 og gjelder etasjeskille/gulv mot grunn og fuktsikring og drenering.

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

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. To vedovner i 1. etasje. Varmepumpe i 1.- og 2. etasje. Varmekabler i entré.

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. 23 866 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 328,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

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 22 104,- pr år.
- Felleskostnader til Jønholttunet Sameie, kr 1200 - Eiendommen er assosiert medlem av sameiet.

Gressklipping om sommeren. Man kan bli med på Jønholttunet sameie sin ordning. Prisen varierer med avtalen de gjør.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 690 250,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 761 001,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 25445780

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene som betales til Jønholttunet sameie.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 475 kvm (Eiertomt)
Solrik og usjenert tomt som er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed og trær. Nydelig blodbøk som gir en lun følelse på terrassen. Inngangspartiet er opparbeidet med gressplen og heller.

Adkomst
Enkel adkomst fra Porsgrunn sentrum. Fra Porsgrunn sentrum kjør mot Øyekast og ta til venstre opp Deichmannsgate. Følg denne og ta til venstre ved skiltet til sykehuset. Ta første til venstre igjen og følg veien mot venstre i krysset. Etter ca. 300 meter, ta til høyre og deretter første til venstre. Hold så mot venstre, boligen ligger rett frem mellom byggene. Boligen er merket med Til salgs plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på Jønholt i Porsgrunn kommune. Boligen ligger tilbaketrukket og usjenert til i et rolig boligområde med kort vei til Porsgrunn sentrum og kollektivknutepunkt med buss- og togforbindelser. Videre er det kort vei til Universitetet i Sørøst-Norge, butikker og flotte turområder. Det er kort vei til barnehage, skole og idrettsanlegg.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Frednes - 0,4 km
Tog: Porsgrunn Stasjon - 1,4 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 36 min

Skoler og barnehager
Barnehage:
- Maristien barnehage - 0,6 km
- Rønningen barnehage - 1,1 km
- Min Barnehage Øyekast - 1,1 km

Skole:
- Myrene skole (1-7 kl) - 1,9 km
- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl) - 1,9 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl) - 2,7 km
- Porsgrunn videregående skole - 2,7 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke unormalt for bygninger fra denne tiden.

Det er gjort undersøkelser hos kommunen, men det har ikke vært mulig å finne opprinnelige byggemeldte tegninger eller annen dokumentasjon som viser hvilken bruk boligens ulike rom opprinnelig er godkjent for. Megler har derfor ikke hatt grunnlag for å kontrollere om dagens rominndeling og bruk fullt ut samsvarer med historisk godkjent bruk.

Manglende byggesaksdokumentasjon er ikke uvanlig for eldre eiendommer. Boligen har vært benyttet som bolig over lang tid.

Kjøper overtar eiendommen med de offentlige opplysninger og den dokumentasjon som foreligger på salgstidspunktet, og oppfordres til å foreta egne undersøkelser dersom fremtidige ombyggings- eller søknadspliktige tiltak planlegges.

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 tilhører reguleringsplan "Jønholt, del av Sentrumsringen med tilleggende veger og arealer", datert 04.06.1986 , og er regulert til bevaringsområde og boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Gul sone iht. T-1442
- Rød sone iht. T-1442
- Samlevei - Nåværende

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

30.04.1990 - Dokumentnr: 6543 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:876 Snr:25
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Rett til adkomst og parkering for to biler på gnr/bnr 200/876 og 877. Erklæringen gjelder også rett til bruk av fellesarealer.

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen ligger innenfor et bevaringsområde regulert etter plan- og bygningsloven. Ved søknadspliktige endringer må det tas hensyn til bevaringsbestemmelsene i reguleringsplanen. Eiendommen er også SEFRAK-registrert, noe som innebærer at kommunen skal vurdere kulturhistoriske hensyn ved eventuelle større endringer. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Eiendommen har verneklasse A. For verneklasse A er utgangspunktet at originale bygningsdeler skal tas vare på og restaureres.
Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske utbedringer utføres, jmf. § 3 i reguleringsplan "for Jønholt, del av sentrumsringen med tilliggende veger og arealer i Porsgrunn kommune"

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 150,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 138 040,- 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 3. juni 2026

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

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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

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

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

Jønholttunet 10

Nabolaget Jønholt/Grønli - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Vestsiden skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.... 348 elever, 19 klasser	23 min 1.9 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	5 min 2.7 km
Porsgrunn videregående skole S... 450 elever, 32 klasser	4 min 2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	5 min 2.7 km

Offentlig transport

Frednes Linje M1, M1N	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	17 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

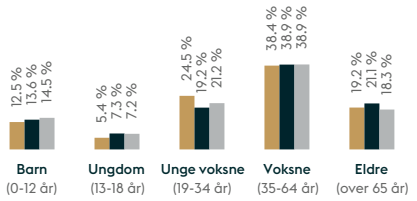
Barnehager

Maristien barnehage (1-6 år) 127 barn	7 min 0.6 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 1.1 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år... 54 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Skippergata	9 min
Rema 1000 Down Town	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jønholt/Grønli	543	302
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Frednes idrettsplass	9 min
Ballplass - Løkka	14 min
Family Sports Club Porsgrunn	12 min
Sats Ekspress Porsgrunn	15 min

Gateparkering
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100



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

Tilstandsrapport

Våningshus

Jønholttunet 10 , 3922 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 200, bnr. 3809

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 160 m²



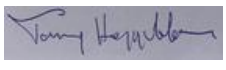
Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22244-1365 **Eiendomsverdi ref nr:** KQ1316

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Tommy Heggekroken

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

Skien Takst AS

Rapportansvarlig



Tommy Heggekroken

Tommy@skientakst.no

918 14 074

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår utvendig som generelt godt vedlikeholdt, uten vesentlige svekkelser i synlig treverk.
Veggkonstruksjonene er imidlertid av eldre dato, og isolasjonsevnen vurderes som begrenset etter dagens standard. Det ble registrert fuktpåvirkning og begynnende råteskader i bunnstokk, samt at kledning stedvis er montert direkte mot bunnstokk. Lokale utskiftninger og utbedringer må derfor påregnes.
Taktekking er ifølge eier skiftet i 2023 og 2026, og fremstår uten vesentlige avvik på gavlside og side ved inngangsparti. På takflate mot nordvest ble det imidlertid registrert betydelig begroing av alger og svartsopp, samt forskyvninger i takstein. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer, og tiltak bør utføres snarlig.
Innvendig fremstår boligen med naturlige skjevheter og skjevhetsavvik som følge av alder og konstruksjonstype. Boligen er likevel generelt godt vedlikeholdt, med enkelte nyere overflater og oppgraderinger. Vinduer av eldre dato er vedlikeholdt, men vurderes å ha oppbrukt forventet levetid. Tetthet og isolasjonsevne er redusert, og utskiftning må påregnes over tid.
Boligen har ikke etablert drenering rundt grunnmur, og det ble registrert fukt og saltutslag i kjeller, spesielt på side mot inngangsparti. Det må påregnes tiltak for bedre bortledning av overflatevann fra grunnmur. Dersom det ønskes en tørr kjeller etter dagens forventninger, må etablering av drenering rundt boligen påregnes.
Rom under terreng fremstår fuktpåvirket, og det ble målt forhøyede fuktverdier i etasjeskiller over nivåer hvor utvikling av sopp- og råteskader kan forekomme. Boligen har naturlig nok historikk med skadedyr, og det må påregnes spor etter skadedyr i etasjeskiller, vegg- og takkonstruksjoner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

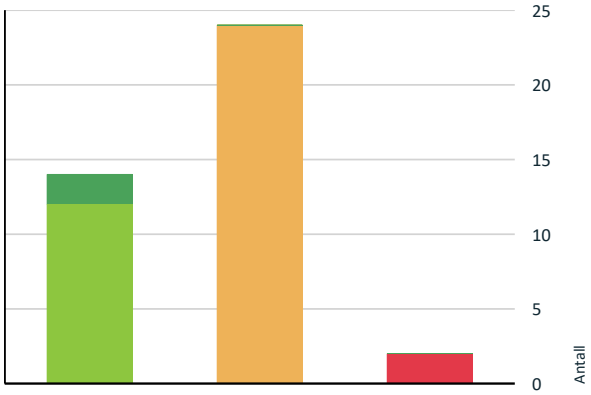
Våningshus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger på boligen og det foreligger ikke ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

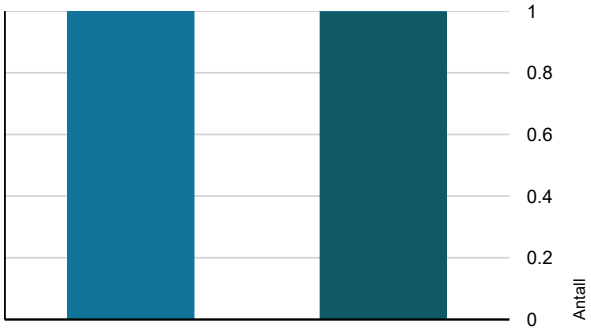
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - Nord	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1840

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking - Nord

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein og har undertak av sutaksplater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taktekking ble ifølge selger byttet i 2023, og undertaket er av sutaksplater.

Teglstein ligger ikke på plass flere steder, og det er stedvis åpning inn til undertaket. Taksteinen er heller ikke lagt tilstrekkelig inn på kilrenne. Dette medfører fare for vanninntrenging på undertaket og lekkasjer, som kan forårsake skader i takkonstruksjonen. Det ble observert en takstein som hadde falt ned og lå mot snøfanger. Nedfall av takstein utgjør en fare for personer som oppholder seg på terrassen. Taktekkingen må derfor kontrolleres omgående, og takstein må legges korrekt på plass.

Taksteinen fremstår generelt slitt med betydelig sopp og skitt til å være kun 3 år gammel. Selger opplyser at deler av taksteinen er byttet ut men at det ble beholdt stein med god kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Taktekkingen bør kontrolleres og utbedres umiddelbart, slik at alle takstein legges korrekt på plass for å hindre vanninntrenging og lekkasjer, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og være til fare for personer.
Taket bør vaskes.



Takstein ligger ikke på plass.







Undertak av sutak.

TG 1 Taktekking - Sør, øst og vest

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er taktekking av teglstein og taktekking ble i følge selger byttet i 2026. Undertak er i følge selger også byttet og er av papp. Det ble i følge selger benyttet sløyfer og steinlekter av impregnert treverk. (23x48 sløyfer og 36x48 steinlekter).
Det ble ikke påvist skader eller avvik på taktekkingen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier









Takvann er ført ned i dreneringsrør.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløpsrør fra ca 1978 på boligen.

Årstall: 1978 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Takrennene fremstår funksjonelle men det ble påvist mye løv i takrennene mot nord. Takrennene har brukt opp sin forventede levetid og erfaringsmessig vil det være lekkasjer i ender og skjøter og det må påregnes tiltak med tetting hvis takrennene ikke ønskes å skiftes ut.
Takvann er ført ned i dreneringsrør i terreng.
Pipebeslag ble byttet i 2026. Alder på kilrennebeslag er ukjent men fremstår uten skader. Av andre merknader er det mye løv i rennene og takrenner bør renses.

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er tømmerkornstruksjon fra byggeår som er utvendig kledd med stående paneler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kledningen fremstår hel og funksjonell, og det ble ikke påvist betydelige tegn til råte men unnstokken bærer preg av fukt, og kledningen er montert tett mot bunnstokken, noe som gjør den utsatt for fukt- og råteskader. Det er ikke etablert luftespalte bak kledningen. Slik utførelse var vanlig frem til 2000-tallet, men medfører at eventuell fuktighet ikke blir luftet ut, noe som over tid kan gi økt risiko for sopp- og råteskader. Det ble ikke påvist at kledningen har tatt skade av dette, men stedvis utskiftning og vedlikehold må påregnes i tiden som kommer på grunn av alder og slitasje.

Isolering og vindtetting er ukjent, men vurderes som begrenset. Vinduer er inntrukket i veggene, noe som kan indikere at veggene er etterisolert, men dette er ikke verifisert.

Ved en eventuell rehabilitering av fasadene må det påregnes stedvis råte i bunnstokk og kledning, spesielt nederst mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør om mulig etableres luftespalte bak kledningen for å sikre tilstrekkelig utlufting og redusere risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen over tid.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fuktighet, som igjen kan gi økt fare for sopp- og råteutvikling, samt behov for hyppigere vedlikehold og utskiftning av kledning.

Normalt vedlikehold med fortløpende utskiftninger ved behov og overflatebehandling må påregnes i tiden fremover.







Det er ikke luftespalte bak kledningen.



Bunnstokk ar fukt og påbegynnende råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er takkonstruksjon av plassbygde sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er lukket uten mulighet for inspeksjon og er vurdert ut fra alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Selger opplyser at ved takomlegging ble taktro med råte byttet ut. Taksperrene er ikke synlige, men har oppnådd en høy alder, og Det er ikke luftespalte i gesimser og ventilasjonen er erfaringsmessig begrenset. Isolasjon og dampsperre er ukjent. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader dersom den mangler eller er feil utført.

Noe nedbøy på midten av mønet er synlig fra utsiden, noe som er påregnelig på takkonstruksjoner med denne alderen. Det ble ikke påvist behov for umiddelbare tiltak, men ved en eventuell rehabilitering av innvendige himlingoverflater må det påregnes behov for utskiftning av isolasjon og dampsperre. Stedvis råte og spor etter skadedyr kan ikke utelukkes på eldre takkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør om mulig etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Ved fremtidig rehabilitering av himling bør det vurderes utskiftning av isolasjon og etablering av dampsperre, for å hindre fuktvandring og påfølgende skader.

Begrenset ventilasjon og ukjent dampsperre medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, samt mulig forekomst av skadedyr.



Noe svak nedbør på midten av taket



Det er ikke lufting i gesims.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er eldre vinduer med doble enkle glass på boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har svært begrenset isolasjonsevne og oppfyller ikke dagens krav til tetthet. Det ble ikke påvist knuste glass eller råte i treverket, og vinduene fremstår som godt ivaretatt til tross for sin alder.
For å oppnå tilstrekkelig isolasjon og tetthet må vinduene byttes ut.
Takvindu er mulig fra 90-tallet og har 2-lags glass. Vinduene har brukt opp over halve levetiden sin på isolerglass og pakninger har blitt harde.
Takvinduer er en risikokonstruksjon og bør følges med på med tanke på vannlekkasjer.
Kjellervinduer av eldre type med enkle glass har brukt opp sin levetid og må påregnes å skiftes ut.

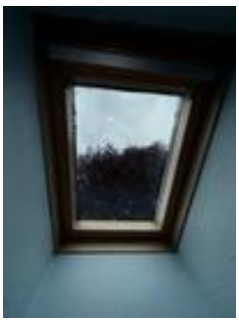
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene bør vurderes for utskifting for å oppnå bedre isolasjon og tetthet, da dagens vinduer har begrenset isolasjonsevne og ikke oppfyller gjeldende krav.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, høyere oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.







TG 1 Vinduer i ark

Beskrivelse

Det er vinduer med koblet glass fra 2021.
Vinduene ble byttet av nåværende eier i 2021 arbeidene ble utført av byggmester. Vinduene har avtagbar midtstolpen og oppfyller krav til rømningsvindu.
Det ble ikke påvist skader eller avvik på vinduene.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Avtagbar midtstolpe dor rømning.



Koblet glass

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er malt 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass fra 1990 og tett malt ytterdør med ukjent alder. Døren kan kan også være fra 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Halvparten av brukstid er oppnådd på isolerglass, skjulte deler som pakninger har aldersslitasje og vil være harde.
Det ble ikke påvist punkteringer eller råteskader på dørene, men noe oppsprekking nede på balkongdør ble påvist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene fungerer mad dagens tilstand.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse opphengt på yttervegg fundamentert på søylefundamenter med tverrgående bærebjelker under bjelkelag og terrassegulv av impregnert treverk.
Selger opplyser at terrassen ble restaurert i 2025.
Det ble ikke påvist skjevheter eller skader på terrassen.



Tilstandsrapport



TG 1 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Trapp av betong med natursteinsheller i overflaten og trapp av impregnert treverk til terrasse.
Trappene fremstår uten skader.





INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Beskrivelse

Det er parkett på gulv i stuer i 1 etasje, laminat på kjøkken og furugulv, og teppe i 2. Etasje. På vegger er det tapet, panel og tømmerindustri 1. etasje og i 2. etasje er det trepanel.
I himlinger er det malte plater og trepanel i 1. etasje og i 2. etasje er det trepanel.

Det ble ikke påvist vesentlige skader og overflatene har normal bruksslittasje. Oppgraderinger eller overflatebehandling må påregnes spesielt på vegger med tapet.
Synlige tømmervegger har sprekker som er helt naturlig på massivt treverk med denne alderen.







Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskille av trebjelkelag i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygget har naturlige skjevheter som følge av alder og utførelse. Noen rom er rettet opp og fremstår uten vesentlige høydeforskjeller.

Det ble målt over 30 mm høydeforskjell i midtre stue i 1. etasje og 25 mm høydeforskjell på øverste nivå i loftstue/gang i 2. etasje.

Gulvkonstruksjonen er gammel, og det ble målt høy fuktighet i bjelkelaget i kjeller. Fuktverdiene er over nivå hvor sopp- og råteskader kan utvikle seg.

Det er opplyst om skadedyr i tidligere salgsoppgave og i selgers egenerklæring. Ved eventuell rehabilitering av bjelkelaget må det påregnes arbeid med forsterkning og utskifting av bjelker på grunn av råte- og skadedyrangrep, da dette erfaringsmessig forekommer på gamle etasjeskillere.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig. Ved eventuell rehabilitering bør det påregnes arbeid med forsterkning og utskifting av bjelker grunnet risiko for råte- og skadedyrangrep, spesielt siden det er målt forhøyede fuktverdier i bjelkelaget.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for sopp- og råteskader, samt ytterligere svekkelse av konstruksjonen over tid.
Kostnadsestimat er basert på å rehabilitere etasjeskille i 1. etasje hvis dette ønskes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspiper fra byggeår i boligen. Pipe i spisestuer er rehabilitert med nytt stålrør i 2008.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Selger opplyser at pipen ved kjøkkenet er rehabilitert med nytt stålrør i 2008.
Det er for liten ubrennbar plate foran ildstedet i stuen ved kjøkkenet, og avstanden til brennbart materiale er under 300 mm.
Rehabilitering av piper som ikke er rehabilitert anbefales generelt for teglsteinspiper som har oppnådd en alder på over 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det må etableres større ubrennbar plate foran ildstedet i stuen ved kjøkkenet, og avstanden til brennbart materiale må økes til minimum 300 mm for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningsdeler.







Det er for liten avstand til brennbart materiale på gulv.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjeller med betonggulv og vegger av tykke natursteinsmurer og treverk i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Bygningen er oppført på fjell fra en tid hvor drenering var fraværende. Det ble påvist saltutslag på vegger samt fuktmerker på både vegger og gulv. Det er minimal ventilasjon, men det er montert en mekanisk baderomsvifte i vindu mot sør. Det ble målt 20% fuktighet i treverk og dette er over fukverdiene hvor sopp og råteskader kan utvikle seg.
Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuelle tiltak for drenering. For å oppnå en tørr kjeller må det gjennomføres drenering eller bortledning av vann utvendig.
Det er ikke opplyst om store problemer med vann og fuktighet i kjelleren, men det anbefales å observere kjelleren ved større nedbørsmengder og eventuelt iverksette tiltak med drenering eller bortledning av vann utvendig.
Det anbefales også å bedre ventilasjonen i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke kjelleren ved store nedbørsmengder og vurdere tiltak for drenering eller bortledning av vann utvendig for å redusere risikoen for fuktskader.

Videre bør ventilasjonen i kjelleren forbedres for å hindre opphopning av fukt, noe som kan føre til råte og muggdannelse i konstruksjonen.





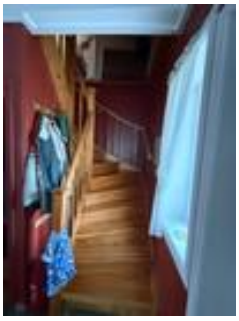


Det ble målt 20% fuktighet i treverk i kjelleren

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp fra byggeår i boligen.
Trappen fremstår uten skader og har normal bruksslittasje.





TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Det er plassbygget ubehandlet tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen er bratt og ukomfortabel å gå i, og treverket har betydelig slitasje. Dersom det ønskes en funksjonell og trygg trapp, bør trappen byttes ut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Trappen bør vurderes skiftet ut for å oppnå bedre sikkerhet og komfort, da dagens trapp er bratt, ukomfortabel og har betydelig slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er gamle malte profilerte dører i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er gamle men er godt vedlikeholdt. Noen dører klemmer i karm og justeringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Overflatebehandling og mindre reparasjoner må påregnes.







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i følge selger fra ca 1991 men har blitt utbedret med tettesjikt og fliser i dusjens våtsone i 2011. Omfang av rehabiliteringen er noe usikkert men det er nyere fliser på både gulv og vegger i dusjsone. Det er sansynlig ikke byttet tettesjikt utemdåfor dusjsone.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser og panel på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble ikke påvist sprekker i fliser men fuger er stedvis slitt og har minfpdre sprekker. Det ble påvist stedvis bom (hulrom) bak flis ved toalett.
Overflatene fremstår fungerende og mosaikkfliser er byttet i 2011.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fuger med mindre sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av overflatene.
Bom under fliser bør følges opp, da dette kan føre til at fliser løsner over tid og øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Regelmessig kontroll anbefales for å oppdage eventuelle endringer eller forverringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet og fliser i dusjsone ble byttet i i 2011. Fliser utenfor dusjsone kan være fra 1991.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i fliser mellom toalett og dør til stue, og det er stedvis hulrom bak flisene. Flisene i dusjsonen ble byttet i 2011, mens flisene utenfor dusjsonen antas å være fra 1991.

Det ble målt 8 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til stue og 15 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til soverom/kontor til topp slukrist.

Døren er hevet, og det er en oppkant under dørterskelen på ca. 30 mm. Det kan ikke verifiseres om det er tettesjikt, eller om tettesjiktet er ført opp under dørterskelen. Det er derfor fare for at vann kan renne ut av rommet ved en større vannlekkasje.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett på badet.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fliser med sprekker og hulrom bør skiftes for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Fallforhold til sluk bør utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å unngå vannansamling og potensiell fuktskade.

Det bør kontrolleres om tettesjikt er ført opp under dørterskelen, og eventuelt etableres tilfredsstillende oppkant og tettesjikt for å forhindre at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Videre anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for vannlekkasje.



Sprekker i flis.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt på badet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det knytter seg noe usikkerhet ved omfang av rehabilitering av tettesjikt på badet. Det er påvist klemt tetteshåjilt i sluk men tettesjikt er høyst sannsynlig ikke bygget//etablert utenfor dusj. Dette medfører fare for lekkasjer og skader i gulv hvis det skulle oppstå en større vannlekkasje. Det bør undersøkes nærmere om tettesjikt er byttet på hele gulvet og hvis ikke dette er gjort anbefales det å rehabilitere minimum gulv med nytt tettesjikt.
Badet må ikke benyttes uten dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om tettesjiktet er byttet på hele gulvet. Dersom dette ikke er gjort, anbefales det å rehabilitere minimum gulvet med nytt tettesjikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Det er viktig å sørge for at sluket holdes åpent ved jevnlig rengjøring, slik at vann ikke blir stående på gulvet ved en eventuell lekkasje.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er vaskenes nedfelt servant, toalett og dusjkabinett på badet.
Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert tilluft under dørblad eller andre steder på badet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under dørbladet eller montere ventil. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for mugg - og fuktskader på innredning og konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg mot våtsonen og målt med fuktindikator i treverk uten å påvise fuktighet.



LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det det foreligger faktura på arbeidene.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsplatene er montert på en tid hvor det ikke ble benyttet aluminiumskinne under platene. Dette medfører økt risiko for at platene trekker fukt og får fuktskader.
Det er montert hjørnelister av plast i våtsone som ikke er tette.
Det benyttes badekar på badet, og rommet blir ikke utsatt for betydelige vannmengder ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å bytte ut baderomsplatene med nye som har alumiumsskinne i bunn og o hjørner.

Tilstandsrapport



Det er ikke aluminiumskinne under baderomsplater.



Plastskinne i hjørner.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt men det ble målt 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er ikke oppkant under dørterskel og vann vil renne ut av rommet ved en større vannlekkasje.
Det ble ikke påvist skader på belegg og belegget er ført opp bak baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales å heve dør og etablere tett oppkant under dørterskel slik at høydeforskjellen fra topp tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist blir minimum 25 mm.

Manglende høydeforskjell og oppkant gir økt risiko for at vann ved lekkasje kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegget er korrekt klemt i sluket, og belegget er ført opp rundt rørgjennomføringen.
Vinylbelegget har passert over halvparten av forventet levetid og bør vurderes skiftet ut i nær fremtid.
Baderomsplatene fremstår som eldre enn vinylbelegget og kan ikke anses som tilstrekkelig tette. Det anbefales å skifte ut platene med nye som har tilstrekkelig tetthet i underkant, hjørner og plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Baderomsplatene bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.





Belegg er ført opp på rørgjennomføring.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er servantskap, gulvmontert toalett og badekar på badet.
Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning. Det bemerkes at badekaret er av mindre type og er plassert i et rom med lav takhøyde, og at funksjonskrav ikke er oppfylt.





LOFTETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i himling på badet.
Viften er testet og fungerer som tiltenkt.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg i knevegg mot våtsonen og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i veggen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning av eldre dato med heltre benkeplate. Det er plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr i innredningen.
Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell og uten vesentlige skader mem skuffer og hengsler er slitte og har behov for tilsyn og justeringer.
Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler.
Det er montert vannstoppersystem i kjøkkenbenk men det er ikke montert komfyrvakt over kokesone. Dette anbefales for å ivareta brannsikkerhet.
Tilstandsgrad settes til TG-1 da det ikke er påvist betydelige skader men ønskes et moderne kjøkken på det påregnes oppgradering.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er mekanisk kjøkkenventilator med kanal ut av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket ble testet, og det registreres svakt sug i kanalen. Avtrekket har nådd sin forventede levetid og bør vurderes skiftet ut.
Utskiftning må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekket bør vurderes skiftet ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Det er kobberrør av eldre type samt noe nyere kobberrør.

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

Stoppekran er plassert i kjeller og det er hovedinntak av plast.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer men rørene har brukt opp over halvparten av levetiden sin.

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







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast som er opplyst å ha blitt byttet i 2007.
Det ble ikke påvist stakeluke, men staking kan utføres via sluk eller andre vanninstallasjoner med avløp. Kloakken er luftet over tak.
Det ble ikke påvist tegn til ufagmessig utførelse på anlegget.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via åpningsbare vindu i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun ventilasjon via åpningsbare vinduer, noe som ikke er tilstrekkelig i forhold til boligens bruksbelastning.
Mangelfull ventilasjon øker risikoen for mugg- og soppskader, samt dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning, for eksempel ved å montere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for mugg - og soppskader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er varmepumpe fra 2021 med innedel plassert i midterste stue og varmepumpe fra 2024 med innedel plassert i loftsstue.
Det ble ikke påvist avvik på varmepumpene.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014 plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Berederen er fra 2014, og dette året kom det nye regler som krever at varmtvannsberedere over 1500W skal ha fast elektrisk tilkobling uten bruk av stikkontakt. Denne berederen er montert med stikkontakt, og det anbefales å koble om berederen til fast tilkobling uten bruk av stikkontakt.

Berederen har ikke lekkasjesikring og er ikke plassert i rom med sluk. Konsekvensen av en eventuell lekkasje vurderes som små på grunn av berederens plassering.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å koble om berederen til fast tilkobling uten bruk av stikkontakt for å oppfylle gjeldende forskrifter og redusere risiko for varmgang og brann.





Berederen har elektrisk tilkobling med stikkontakt.

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i trappeoppgang. Det er også ett sikringsskap i kjeller med hovedsikring og en kurs.
Selger opplyser at det er elektrisk anlegg fra 1991 og 1999 i boligen

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?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider i 1991 og 1999. Det foreligger samsvarserklæring på den ene varmepumpen i Boligmappa og samsvarserklæring for den andre varmepumpen foreligger i perm hos selger. Det henvises til denne permen for ytterligere informasjon.

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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL -anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget og det er ikke opplyst el-kontroll.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på installasjonen av anlegget samt tilleggsarbeider eller utføre en el=kontroll for å forsikre atbanlegget er i forskriftsmessig stand.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at drenering er byttet i nyere tid men det takvann er ledet ned i rør i grunn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet da materialer og kunnskap ikke var tilstede på oppføringstidspunktet. Takvann er ledet vekk i rør i grunn men det er ikke montert moderne grunnmursplast på utvendig grunnmur. Det ble påvist betydelige fuktmerker på vegger og gulv spesielt på side med inngangsparti og det ble målt høye fuktverdier i treverk i kjelleren. Konsekvenser ved sviktende drenering er rå og fuktig kjeller som fører til fukt og råteskader i etasjeskille. For å oppnå en tørr kjeller må det dreneres rundt boligen. Dette punktet må ses i sammenheng med punktet "Rom under terreng", og tilstrekkelig utlufting av kjelleren er avgjørende for å få e tørr kjeller. Selger opplyser at det ble gjort arbeider i forbindelse med kloakk og overvannsrør i 2008 og det henvises til eier og perm med opplysninger om boligen for nærmere informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Denne kjelleren er en råkjeller som kun blir brukt som lagring. Bruken av kjellerrommene vil være avgjørende og i noen tilfeller med kjellere som denne vil det kunne være tilstrekkelig og utføre rimeligere tiltak med bortledning av vann fra grunnmur samt sørge for godt terrengfall gra grunnmuren. Det anbefales å observere terrenget rundt boligen for vannansamlinger ved større nedbørsmengder og eventuelt utføre tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med sparestein som er utvendig pusset og malt. Fundamenter består gjerne av såler av betong støpt rett mot stedlige masser.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur av betong og gråstein som er utvendig pusset og malt. Fundamentene er ikke synlige og er derfor ikke vurdert. Byggegrunnen vurderes å kunne bestå av leirholdige masser. Det er observert synlige skjevheter og riss/sprekker, men muren er tykk og det ble ikke påvist svekkelser som har innvirkning på murens stabilitet. Det må påregnes vedlikehold med tetting av sprekker, da eldre grunnmurer generelt har større behov for reparasjoner og vedlikehold enn nyere grunnmurer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres vedlikehold og tetting av sprekker i grunnmuren for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Videre bør grunnmuren følges opp med jevnlige kontroller, da eldre grunnmurer generelt har økt behov for reparasjoner og vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er noe skrå tomt med høyeste punkt ved inngangsparti.

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

Det ble påvist noe terrengfall mot grunnmuren ved inngangspartiet, noe som kan føre til vannansamlinger ved grunnmuren. På denne siden ble det også observert betydelige fuktmerker på innvendig mur i kjeller. Det kan bli behov for terrengjusteringer for å lede overvann vekk fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å observere terrenget under større nedbørsmengder for å se om det danner seg vannansamlinger ved grunnmur og eventuelt gjøre tiltak med terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent type utvendige vann og avløpsledninger til boligen.

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

Det er ikke opplyst at utvendige vann og avløpsledninger er byttet og rørene har derfor brukt opp over halve levetiden sin. Det ble ikke påvist redusert vanntrykk eller tregt avløp.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dette punktet tar for seg Helse, miljø og sikkerhet. punktene som kontrolleres er rekkverk på balkong,, utvendige trapper, innvendige trapper, radon, elektrisk anlegg, brannteknisk, brannfeller, rømningsvei, forstøtningsmurer, og flom og rasfare.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Selger opplyser at det er pågående radonmåling på boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Resultat av radonmåling bør undersøkes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

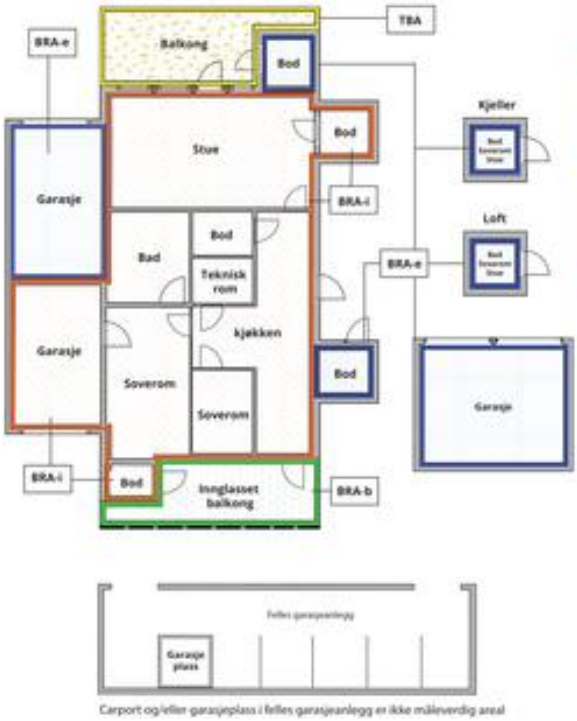
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	106			106	15
Loftetasje	54			54	
SUM	**160**				**15**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, trapperom, stue, stue, stue, bad, soverom / kontor		
Loftetasje	Loftstue, bad, gang, soverom, soverom, soverom, soverom		

Kommentar

Selger opplyser at Jønholttunet disponerer 2 parkeringsplasser.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal i loftetasjen er vanskelig å måle nøyaktig på grunn av forskjellige gulvhøyder og skråtak på alle 4 sider. Målingene kan derfor avvike fra andre målinger. Bygget er gammalt og hjørner er ute av vinkel. Bredden på boligen er derfor større på den ene siden enn på den andre. Det er derfor benyttet et mediummål for fastsettelse av lengde og bredde. Arealet vil derfor bli forskjellig ettersom hvor i bygget det blir tatt mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger på boligen og det foreligger ikke ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Taktekking er delvis byttet mot nord i 2023 og taktekking er byttet på øvrige takflater i 2026.

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Tommy Heggekroken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	3809		0	475.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jønholttunet 10

Hjemmelshaver
Steinde Barbro Fauske

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Jønholt i Porsgrunn kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligbebyggelse - Nåværende.

Reguleringsformål:
Bevaringsområde
Boliger.

Boligen har i følge porsgrunn kommune verneklasse A.
Boligen er registrert i Sefrakregistreret som innebærer at alle utvendige endringer må avklares med kommunen. Sefrak er et landsdekkende register over eldre verneverdige bygninger i Norge.

Om tomten

Det er hovedsaklig flat tomt med noe nivåforskjeller mot nord. Tomten er opparbeidet med terrasse og plen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Barbro Fauske Steinde	9578-5997-4-430436	2026-03-08 19:27:36

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
8. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jønholttunet 10, 3922 PORSGRUNN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Barbro Fauske Steinde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. august 2021

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: 25445780
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: All info ifølge forrige eier: -Tror badet i 1. etg er fra 1991. Vet ikke hvilket firma som har gjort det. -Badet i 1. er renovert ca 2011: reparert membran, lagt nye fliser, og satt inn dusjkabinett. Utført av forrige eier. - Det er små sprekker i noen flis på badet, vært der lenge. -Det lille badet i 2.etg er i følge papirer oppført i 1999 av VVS Grenland.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.0

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Vet ingen ting om badet i 1. Det er gjort før min tid.(91) -Badet i 2. er kommet til i 1999 og faktura og materiell-liste fra forrige eier følger med huset til informasjon. Utført av VVVS Grenland.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Tidligere eier: nytt pipeløp av stål i spisestue, 2008, Pipeteknikk AS -Nåværende eier: 2 nye karnapp-vinduer i 2. etg. Tilfredsstiller nå kravet til rømningsvei. Utført av Byggmester Bård Kristiansen 2021. -Omlegging av tak på baksiden av huset. Byggmester B Kristiansen i 2023 -Restaurert terrassen. byggmester Kristiansen 2025 -Lagt om taket på forsiden og på gavlene. Nå takstein. Byggmester Kristiansen. April 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført. Og jeg vet at det trengst på oversiden av huset.

---

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: -Tidligere eier sier at nytt elektrisk anlegg ble installert før hans tid, i 1991 av Simens -tidligere eier informerer om at det ble utført elektrisk arbeid i 2. etg i 1999, av Sundsdal EL-installasjon. Jeg har ikke sett noen samsvars ærklæring fra dette. -I MIN TID: Ettersyn av el.anlegg. Reparere trådløsbryter til bad Kjeldal Elektro 2022.. -Installering av ny varmepumpe i 1. etg. Kjeldal Elektro 2022 - installering av ny varmepumpe i 2. etg. Utført av TLV Varmepumper juni 25. -alt arbeid av Kjeldal Elektro: samsvars-ærklæringene ligger i «boligmappa» -Jeg har etterspurt samsvarserklæring fra TLV varmepumper, og håper den kommer før salg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier: sier det har vært utført offentlig el-tilsyn, men han husker ikke når. I min tid : Kjeldal Elektro har sett over anlegget. Se for øvrig punkt 4.0

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jønholttunet Sameie har satt opp fire el-billadere til sameiets benyttelse. Jønholttunet 10 er uformell medlem av sameiet, og har rett til å benytte seg av disse.

---

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: - i papirene fra forrige eier kan jeg se at det i 2007 var omlegging av kloakkrør. VVS Grenland -Forrige eier oppgir at det i 2008 kom avløpsvann inn i kjelleren :men »etter at VVS Grenland la ned nytt avløp og overvannsrør, har det ikke vært noe problem» - forrige eier: høsten 2019 ble det byttet kobling på vannrør etter lekkasje. Utført av Telerør.

---

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

Eventuell kommentar: Et hus fra 1840 har gjennomgått mye .

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er kommunalt vann og avløp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes ikke slikt

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier: i 1991 ble det, såvidt jeg har forstått, lagt nye golv både i første og andre etasje. Jeg tror de også etterisolerer i taket, og satte inn takvinduer (velux)på to rom, men det kan takstmannen sikkert si noe om. Forrige eier. Satte stålrør i pipa i stuen bak kjøkkenet. (2008)Den andre pipa har ikke fått utført dette arbeidet.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det pågår for tiden.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Sprekk i flis. Se punkt 01. Bad renovert 2011.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt pipeløp av stål i en av pipene.

---

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

Ja

Beskriv: -Det har vært fukt-innsig på mur i kjeller, innerste hjørne mot forsiden av huset. Det er anbefalt å drenere. Det er ikke utført. -Ved veldig kraftig regn kan det komme litt vann ved kjellerlemmen/kjellerdøra.

---

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

Ja

Beskriv: Vi hadde lekkasje fra taket. Ved ettersyn fant vi at undertaket hadde råte flere steder. Taket er nå lagt om og renovert av byggmester. Taket på oversiden og på gavlene har også fått ny takstein, da de var i dårligere forfatning en resten av taket.

---

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

Ja

Beskriv: Jordfeilbryteren slo ut en gang, og vi hadde ettersyn av elektriker.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Som forventer av et hus fra 1840.

---

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

Ja

Beskriv: -Forrige eier oppgir at det i 2006 kom avløpsvann inn i kjelleren :»etter at VVS Grenland la ned nytt avløp og overvannsrør, har det ikke vært noe problem» - forrige eier: høsten 2019 ble det byttet kobling på vannrør etter lekkasje. Utført av Telerør.

---

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: Forrige eier refererer til at det har vært noen biller et sted i taket i kjelleren, men det var ingenting i hans tid. Mus kan det jo komme på vinteren i et gammelt hus. Veps hadde vi besøk av i fjor høst.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: installert to nye varmepumper. 2022 og 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pianoet medfølger. Bør stemmes. I 2. et er det lagt skipsgulv, jeg har lagt merke til et det noen steder er sprekk i natingen. .

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? Både takstpapirene og salgsoppgaven fra 2021 hadde med det. For øvrig har jeg også lest en branntakst fra 1868 :-)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke slikt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fri adkomst over Sameies tomt.

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: 24-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Barbro Fauske Steinde	**2026-03-08**

Identifikasjon

Barbro Fauske Steinde

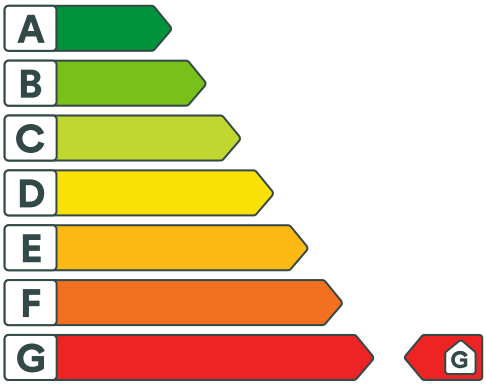
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Jønholttunet 10, 3922 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **07.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267317**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140503096**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **3809**
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 **1840**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **364,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **388,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 402 kWh**



Jønholttunet 10, 3922 PORSGRUNN

Detaljering

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

Jønholttunet 10, 3922 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 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 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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.

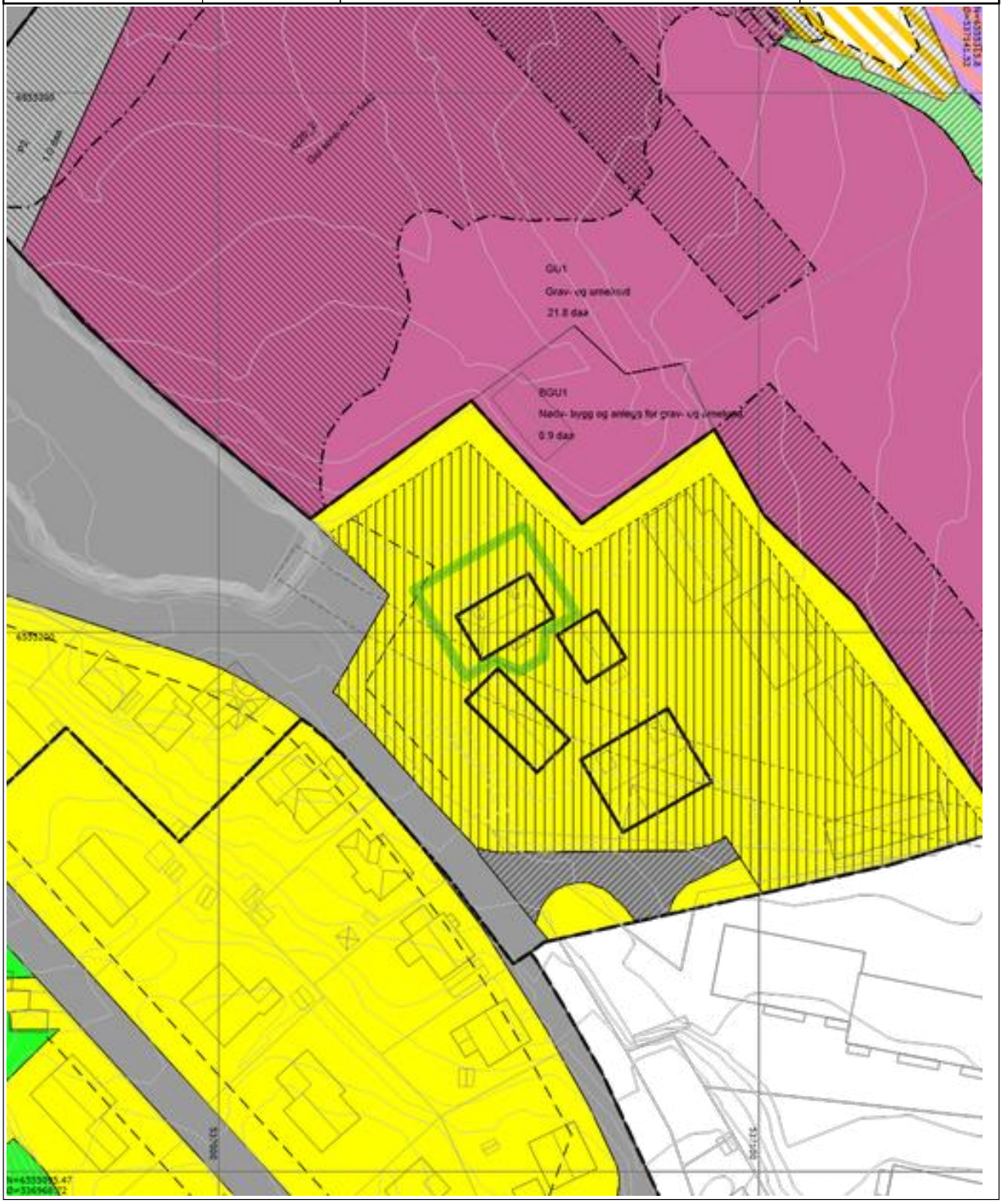
https://www.enova.no

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 3809	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jønholttunet 10 3922 PORSGRUNN			
Annen info:	Jønholt, del av Sentrumsringen med tilli			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Høydekurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpStøyGrense
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Bevaringsområde
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Offentlig trafikkområde
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- RpArealformålOmråde
- Grav-og urnelund
- Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kontor/Tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Naturområde
- Eiendomsteig



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**3809**	**0**	**0**	Jønholttunet 10, 3922 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	475.92m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	951.84m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	258.51m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	158.09m^2
Samlevei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 326	Jønholt, del av Sentrumsringen med tilliggende veger og arealer (4.6.1986)	Bevaringsområde	475.92m^2
	4001 326	Jønholt, del av Sentrumsringen med tilliggende veger og arealer (4.6.1986)	Boliger	475.92m^2

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JØNHOLT, DEL AV SENTRUMSRINGEN MED TILLIGGENDE VEGER OG AREALER I PORSGRUNN KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Areal for forretning/kontor og boligformål, (blandet bruk), feltene A, B og C

Disse arealer kan bare brukes til forretninger, kontorer, mindre håndverksbedrifter o.l., samt boliger med tilhørende anlegg.

Større vare hus som etter bygningsrådets skjønn vil være til ulempe for de omboende m.h.t. økt trafikk eller andre miljøulemper tillates ikke.

På eiendommen gnr. 200, bnr. 216, 218, 1112,1126,1130, henholdsvis Brugata 4 og 6 og Huken 1, 5 og 7 skal 2. etasje nyttes til boligformål.

Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer. Den skal ha en fasade, vindusinndeling, materialbehandling og takform som mest mulig harmonerer med eksisterende bebyggelses særpreg i strøket.

Ved byggesøknad kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan med fasadeoppriss for byggeområdet og den nærmeste bebyggelse.

§ 3

Spesialområder. Bevaringsverdig bebyggelse, felt E og K

Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske utbedringer utføres.

Gjerder og støyskjermer skal mest mulig tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

Før bygningsrådet behandler byggesøknad og søknad om oppføring av støyskjerm/gjerde skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 4

Areal for boligformål, feltene H og J

Nye boliger skal mest mulig tilpasses eksisterende bebyggelse.

§ 5

Friområder. Park

Eksisterende speiderhus med tilhørende atkomst kan bli liggende i friarealet så lenge det brukes til dette formål.

§ 6

Trafikkområde

Den del av trafikkområdet som ikke skal nyttes til kjøre- eller gang/sykkelareal skal søkes beplantet med busker og trær så langt dette er mulig uten å redusere fri sikt og sikkerhet.

Der hvor støyskjermer er vist i planen, skal disse bygges samtidig som veganlegget.

§ 7

Fellesbestemmelser

a) På den enkelte eiendom skal det settes av plass til parkering og laste- og lossearеal, nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
Foran garasjeport skal det være minst 1 biloppstillingsplass på egen grunn.
Bebyggelsen skal ikke ligge nærmere vegkant enn de viste byggegrenser.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboene eller den alminnelige ferdsel.

Stadfestet den 4. juni 1986

ambita

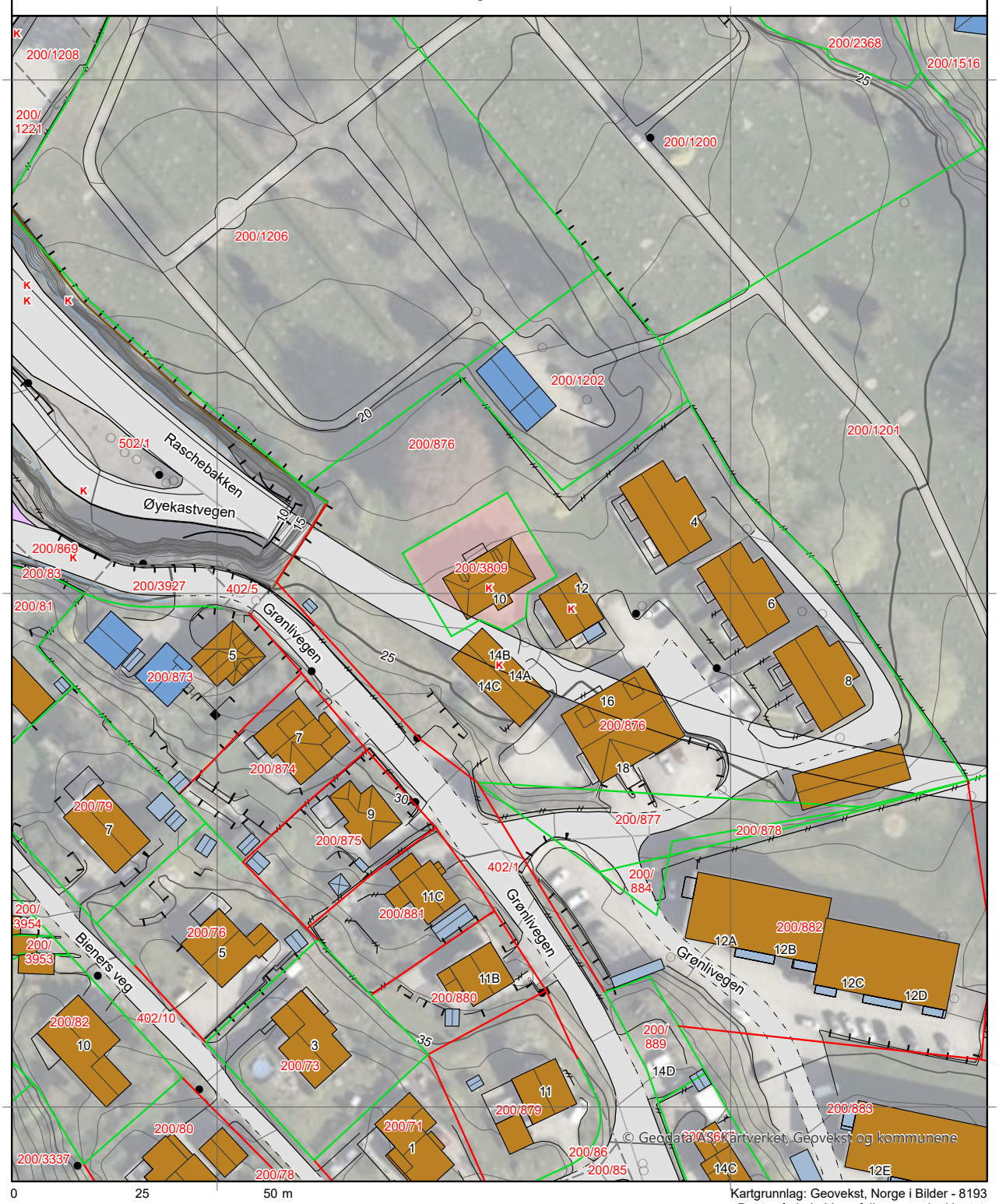
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/200/3809/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



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: 4001/200/3809/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



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

Tegnforklaring

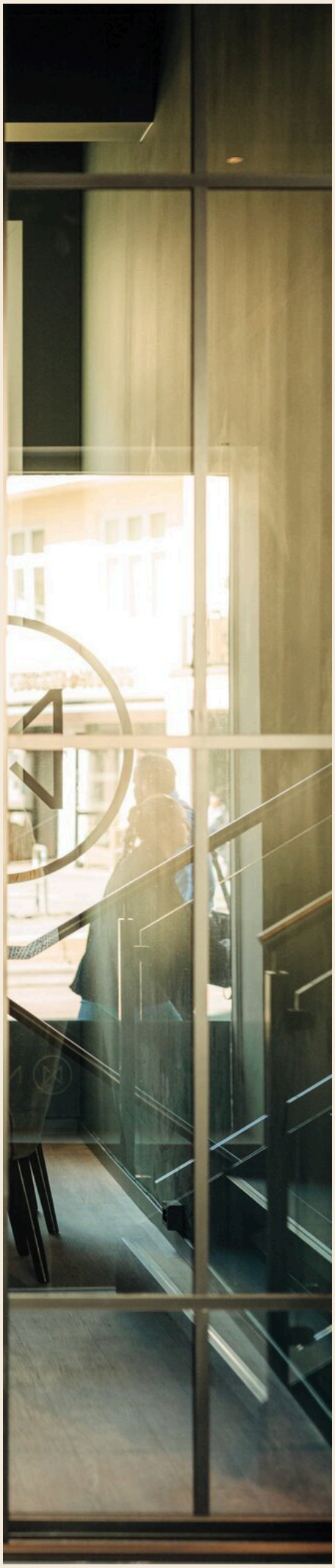


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

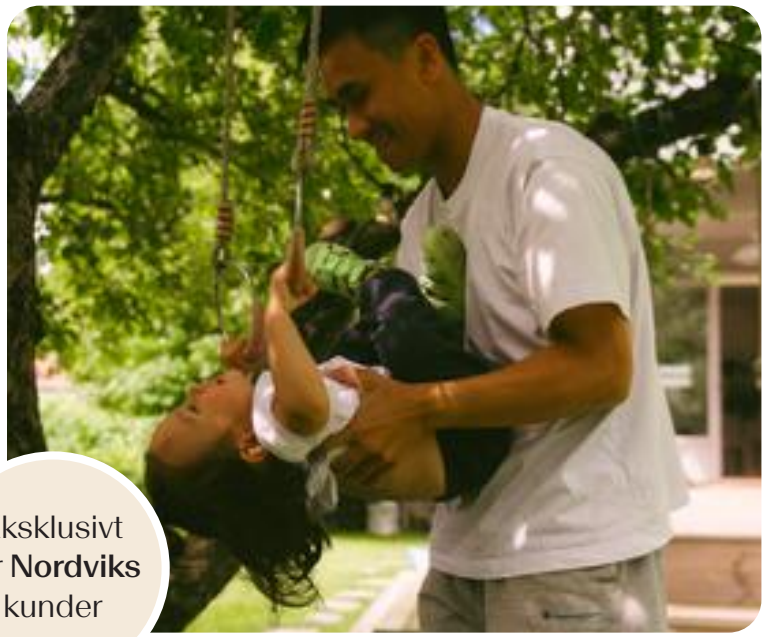


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jønholttunet 10 3922 PORSGRUNN
Matrikkel: Gnr 200, bnr 3809 (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: