

# Øvre Lundeveg 13B

Heistad - Porsgrunn



Prisantydning: **kr 4 490 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Moderne og delikat 4-roms leilighet(2020) over to plan beliggende i et svært attraktivt og barnevennlig område. Garasje

## OMRÅDE

**Heistad**

## ADRESSE

**Øvre Lundevæg 13B, 3941**

**PORSGRUNN**

## Prisantydning

**kr 4 490 000,-**

Omkostninger: **kr 124 950,-**

Totalpris: **kr 4 614 950,-**

Formuesverdi: **kr 1 342 143,-**

Kommunale avgifter: **kr 29 160,- per år**



BRA-i: 123 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 128 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

Soverom: 4

Rom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 880.9 m<sup>2</sup>

**Rose Mari Røstberg**

Eiendomsmegler

**988 32 782**

**rose.rostberg@sormegleren.no**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

# ØVRE LUNDEVEG 13B

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 69, seksjonsnummer 3 i Porsgrunn kommune.

### Areal

BRA - i: 123 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 128 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og trapperom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

2. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Gang, bad, 4 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m<sup>2</sup> Balkong med tilkomst fra stue.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Børre Skui den 02.02.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2:

- Terrengforhold

- Etasjeskiller

Ingen TG3.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har

bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

880.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Romslig fellestomt som deles på alle 3 seksjonseiere. Leiligheten nede disponerer plenarealer utenfor leiligheten, mens denne leiligheten disponerer områdene på sin side bak garasjen. Skrånende tomt med beplantning og gruset innkjørsel. Eiendommen ligger høyt og fritt med nydelige solforhold fra morgen til kveld.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et svært populært og barnevennlig boligområde på Heistad med gåavstand til Heistad barne- og ungdomsskole, barnehage, bussforbindelser mm. Heistad har blitt et av Porsgrunns største bydeler, og er godt tilrettelagt for barnefamilier med trygge gangveier som fører deg ned til skoleområdet. Gode tilbud av fritidsaktiviteter finner du også i området som fotball, håndball, svømming, skianlegg, orientering osv. Fra boligen er det ca. 10 minutter å gå ned til flott badestrand (Malken), kyststier som strekker seg langt i begge retninger samt flere småbåthavner. Dagligvarebutikk ligger i kort kjørelengde, og forøvrig er det kort kjørevei til Porsgrunn sentrum og Stathelle. Treningssenter to minutter unna i gåavstand. Eiendommen har nydelige solforhold med sol hele dagen, og på terrassen kan solen nytes til sent på kveld sommerstid.

### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Lundelia barnehage ca. 10 minutter å gå.

Spire og Gro Melkeveien barnehage ca. 9 minutter å gå.

Rypevegen barnehage ca. 17 minutter å gå.

Skoler:

Heistad barne- og ungdomsskole ca. 6 minutter å gå.

Brattås barneskole ca. 17 minutter å gå.

Porsgrunn videregående skole ca. 10 min å kjøre.

Bamble videregående skole ca. 11 minutter å kjøre.

### **Skolekrets**

Heistad barne- og ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser langs hovedveien med hyppige avganger.

### **Bygningssakkyndig**

Børre Skui

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Sammendrag av selgers svar i egenerklæringsskjema:

Punkt 2: Nytt arbeid på bad i 2021 hvor det er installert ekstra varmtvannstank av Grenland Rørleggerservice.

Punkt 10: Nytt arbeid i 2022 ved at det ble lagt ny kurs til varmtvannstank av El-Vise Elektro.

Punkt 10: Nytt arbeid hvor det ble installert el-billader av One-Co i 2021.

Punkt 24: Nytt arbeid i 2. etasje hvor det i 2024 ble delt i oppholdsrom i 2. etg for et ekstra soverom.  
Punkt 29: Det ble diskutert og avtalt mellom sameierne og sette opp en felleskostnad på kr. 500,- pr. måned. Dette er ikke iverksatt enda.

### **Standard**

Denne moderne arkitekttegnede 3-mannsboligen ble i 2020 satt opp av Hiba hus med tilhørende garasje i rekke. Leiligheten går over to plan og innehar en praktisk planløsning i hver etasje. På utsiden er det gruset innkjørsel med romslig plass for parkering. Her kan man flytte rett inn i en familievennlig og stilfull bolig med mange gode kvaliteter, og slippe nødvendig vedlikehold i mange år fremover.

#### **1. etasje:**

Første møte med leiligheten er en romslig og fin gang med 1-stavs laminat på gulv og slette malte vegger i en delikat blåtone. Stilig trappeløp med lyssensor opp til 2. etasje. Her har man godt med plass til å sette inn garderobeløsning flere steder. Gangen fører deg inn til en åpen stue- og kjøkkenløsning med nydelige lysforhold fra store vindusoverflater. Romslig og med god plass til både sofakrok og spisestue gjør den praktisk og fin for familien. Deilig peisovn midt i rommet gir godt med varme på kalde dager. Det er utgang til en deilig og vestvendt terrasse fra stue med god plass til både utemøbler og grill.

Innbydende og delikat kjøkken i sorte detaljer fra Marbodal med laminat fronter og benkeplate med barløsning mot stuen. Benk har nedfelt benkebeslag i stål, og ett-greps blandebatteri. Innredningen har integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin og ovn med platetopp.

Stilig bad med flis på gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Rommet har montert dusjnisse, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Fra bad er det tilkomst til vaskerom/teknisk rom med 2 VV-tanker og god plass til lagring. Balansert ventilasjonsanlegg installert i rom og sentralstøvsuger.

#### **2. etasje:**

I den øvrige etasjen finnes 3 svært fine soverom, et innebygget rom som tidligere har vært loftstue, bad og bod. Hovedsoverom har en romslig størrelse og med stort garderobeskap som medfølger handelen. Soverom 2 med malte slette vegger i en dyp blåtone og tilkomst til walk-in garderobe. Soverom 3 i samme utførelse men med noe mindre areal. Soverom 4 innehar store luftige vinduer fra gulv til tak. Her har man trivelig utsikt og høy himling som gir en god romfølelse. Rommet ble nylig ombygget fra åpen loftstue til soverom.

Pent bad med flis på gulv og varmekabler, samt baderomsplater på vegger. Badet har badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Leiligheten er tilknyttet garasje med el-billading i rekke mot leiligheten. Det er bod i fellesareal.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fibernet installert.

### **Parkering**

Parkering i garasje med el-billading eller i gruset innkjørsel.

### **Diverse**

Det planlegges å lage en felles konto for seksjonseiere med innskudd på ca. 500 kr i mnd til fremtidig vedlikehold.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp av varmekabler på bad i begge etasjer, peisovn i stue og forøvrig elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 29 160

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter betales månedlig og inneholder eiendomsskatt, vann- og avløp, renovasjon og feiegebyr.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 342 143

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Ikke innhentet.

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

28.12.2020 - Dokumentnr: 3537238 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/3

Seksjonering kan innhentes hos megler.

Til informasjon ble det en feilregistrering ved original seksjonering, hvor leilighet B og C fikk omvendt seksjonsnummer. Dette er nå omregistrert riktig, slik at alle seksjonsleilighetene har riktig nummerering.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 18.12.2020. Ferdigattesten gjelder "Riving av eksisterende bolig og oppføring av erstatningsbolig med 3 leiligheter". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.12.2020.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål, og tilhører reguleringsplan "E18 fra Øvre Lunde til Brånan med g/g-undergang ved Løvsjø og deler av boliger tilstøtende vegareal", datert 05.12.0977. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

- Boligbebyggelse - nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Gul og rød sone T-1442: Dette sier noe om støynivået i området som kan påvirke eiendommen. Gul og rød sone forekommer der det er trafikkert vei.

**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Ingen boplikt.

**Kommentar konsesjon**

Ingen konsesjon.

**Kommentar odelsrett**

Ingen odelsrett.

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 4 490 000

### **Totalpris**

Kr 4 614 950

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 112 250,-

Tinglysning av kjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 124 950,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Overtakelse**

Mulighet for rask overtagelse.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at

budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,1 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 12.000,- og markeds pakke kr 16.000,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 87 842,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Bjørn Erik King Jødahl

### **Oppdragsansvarlig**

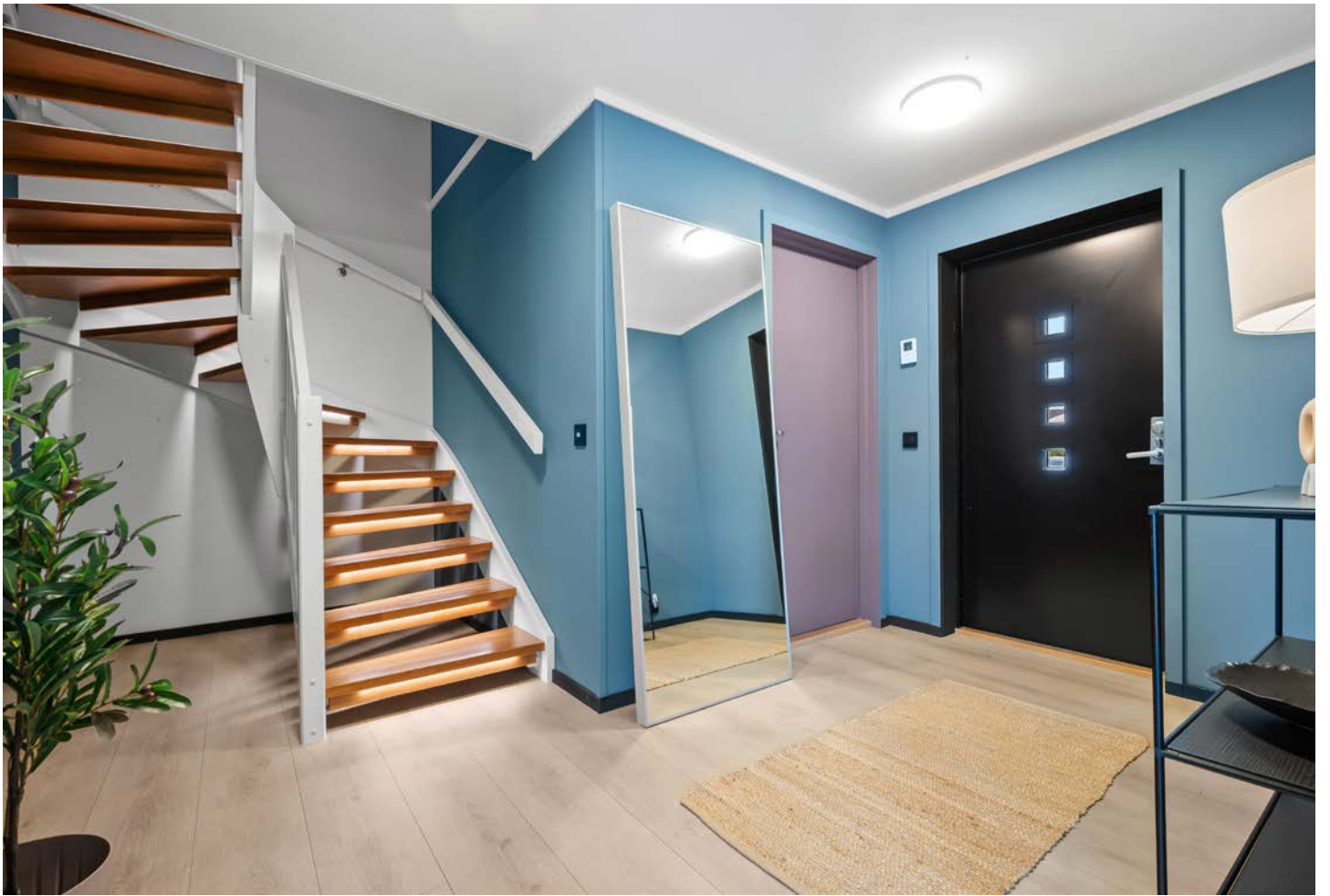
Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler  
rose.rostberg@sormegleren.no  
Tlf: 988 32 782

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C  
3902 Porsgrunn  
Tlf: 355 20 100  
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

**Salgsoppgavedato**  
20.04.2024

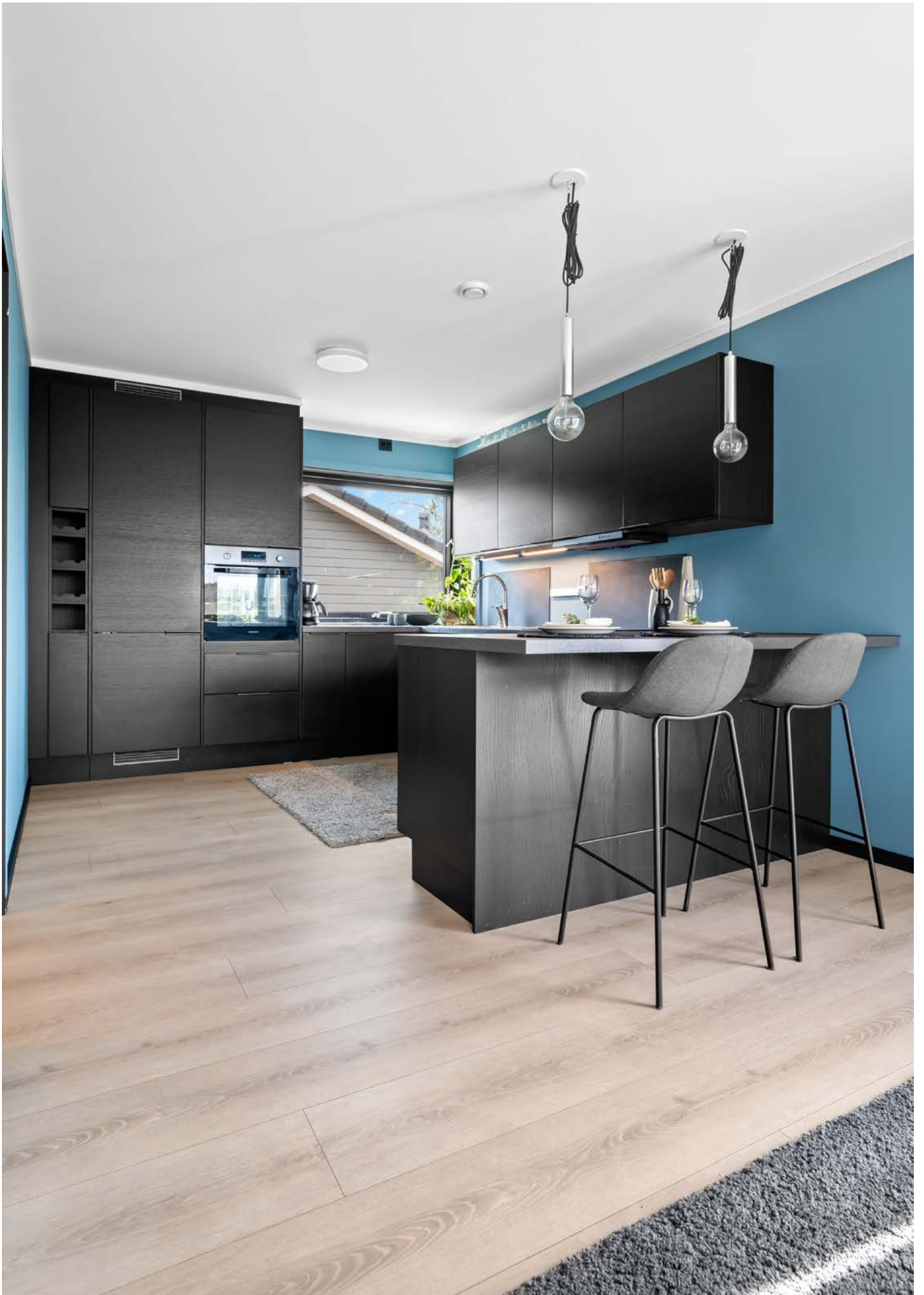
---







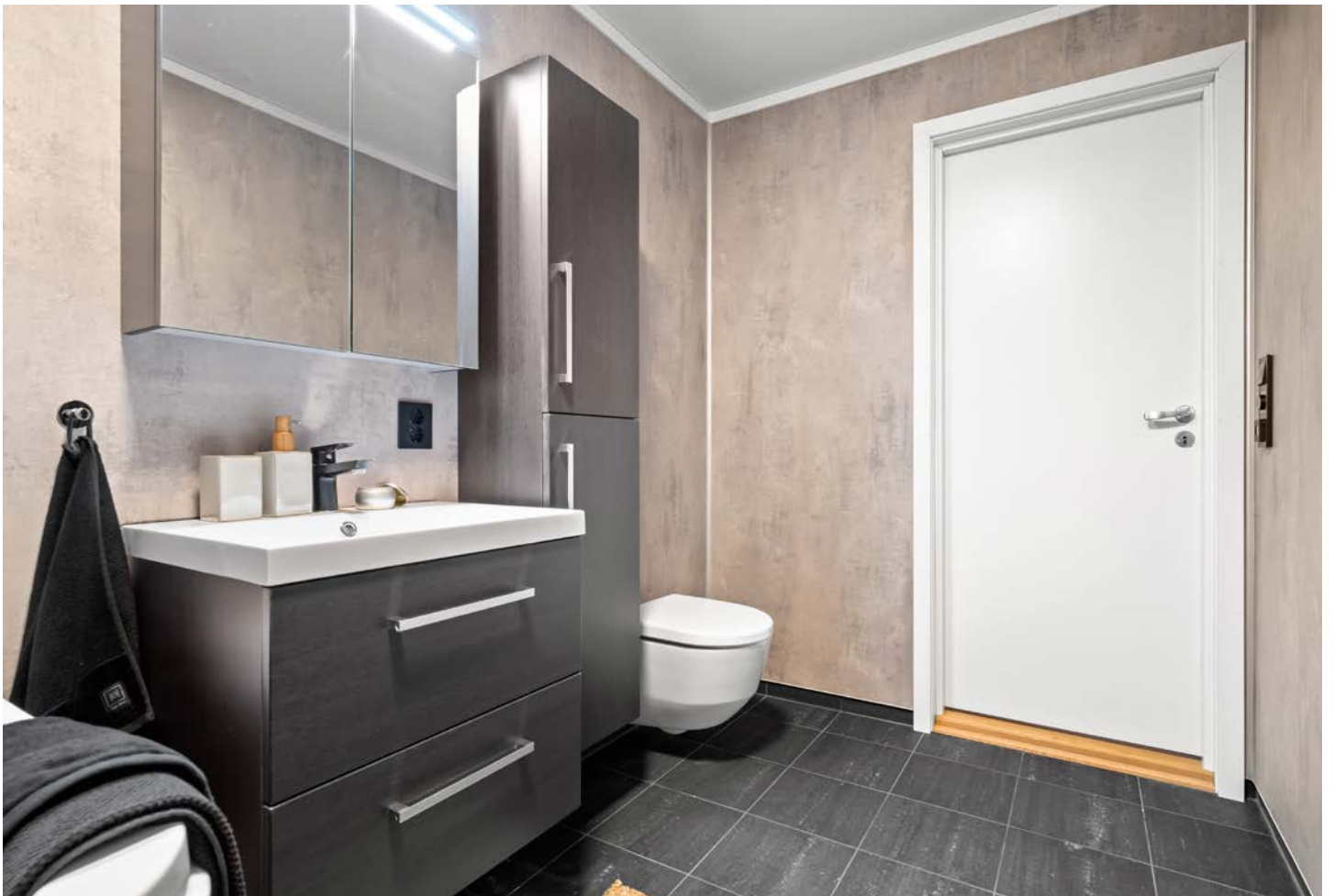


























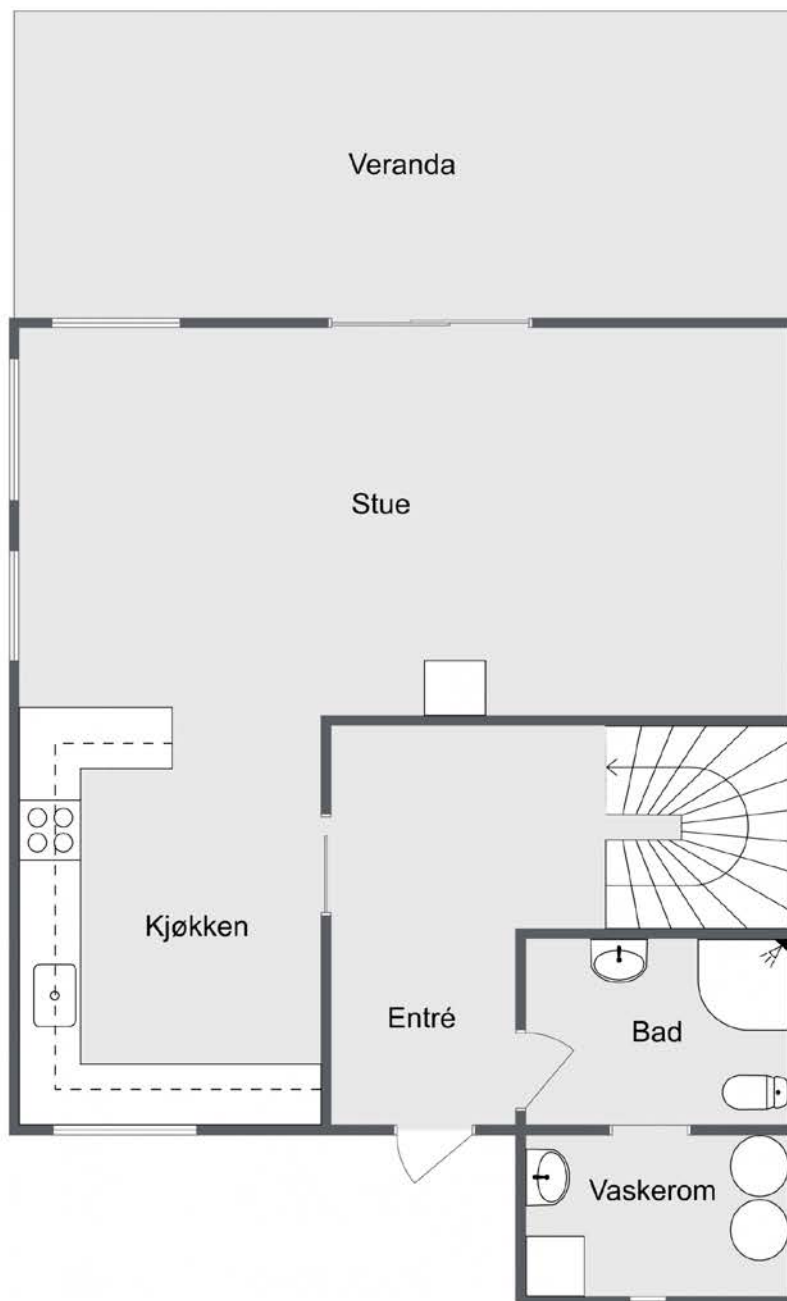






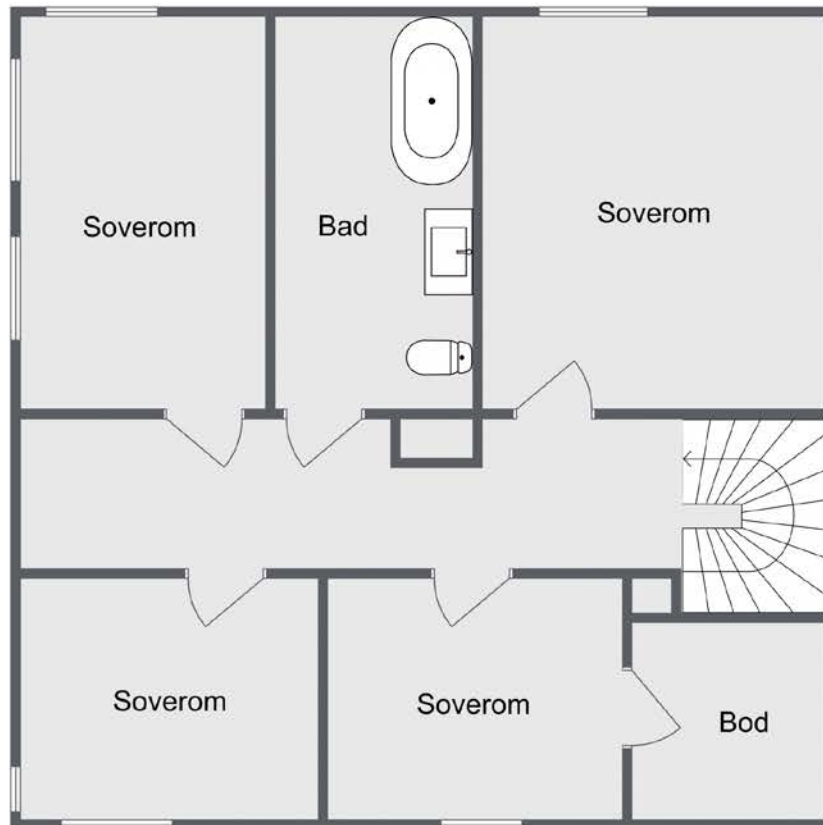
# Øvre Lundeveg 13b

## 1. Etasje



# Øvre Lundeveg 13b

## 2. Etasje





# Øvre Lundeveg 13B

Nabolaget Lundeåsen - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Løvsjø Linje M1, M1N, P8, 84, 459	2 min 0.1 km
Skjelsvik terminal Totalt 14 ulike linjer	13 min 1 km
Brevik ferjekai Linje 281	9 min 5.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11	11 min 8.4 km
Sandøya brygge Linje 281	33 min 7.5 km

## Skoler

Heistadskolene (1-7 kl.) 327 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Brattås skole (1-7 kl.) 183 elever, 12 klasser	17 min 1.3 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 7.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	11 min 7.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

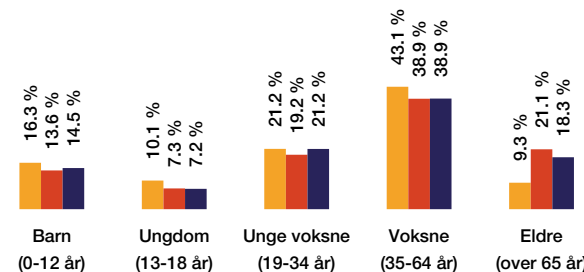
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lundeåsen	655	243
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Spire & Gro Melkeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	9 min 0.6 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 55 barn	10 min 0.8 km
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1-5 år) 76 barn	17 min 1.2 km

## Dagligvare

Spar Skjelsvik	15 min
Kiwi Heistad PostNord	21 min 1.6 km



## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 97/100

 **Gateparkering**  
Lett 91/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

## Sport

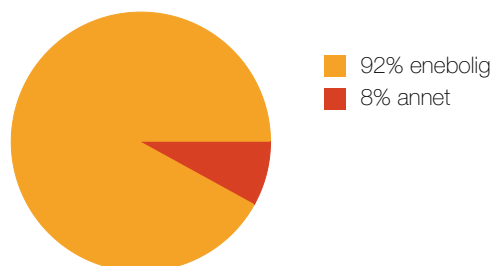
 Løvsjø ballplass 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Brånan ballplass 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Nr1 Fitness Xpress Skjelsvik 2 min 

 Heistad Fysioterapi & Trening 6 min 

## Boligmasse

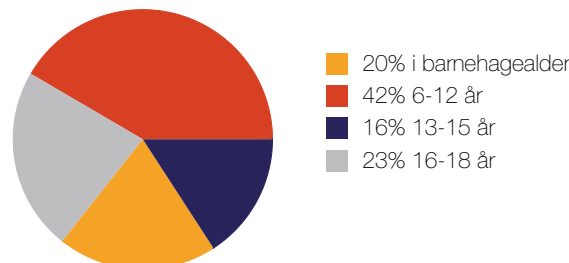


## Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 9 min 

 Vitusapotek Heistad 22 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

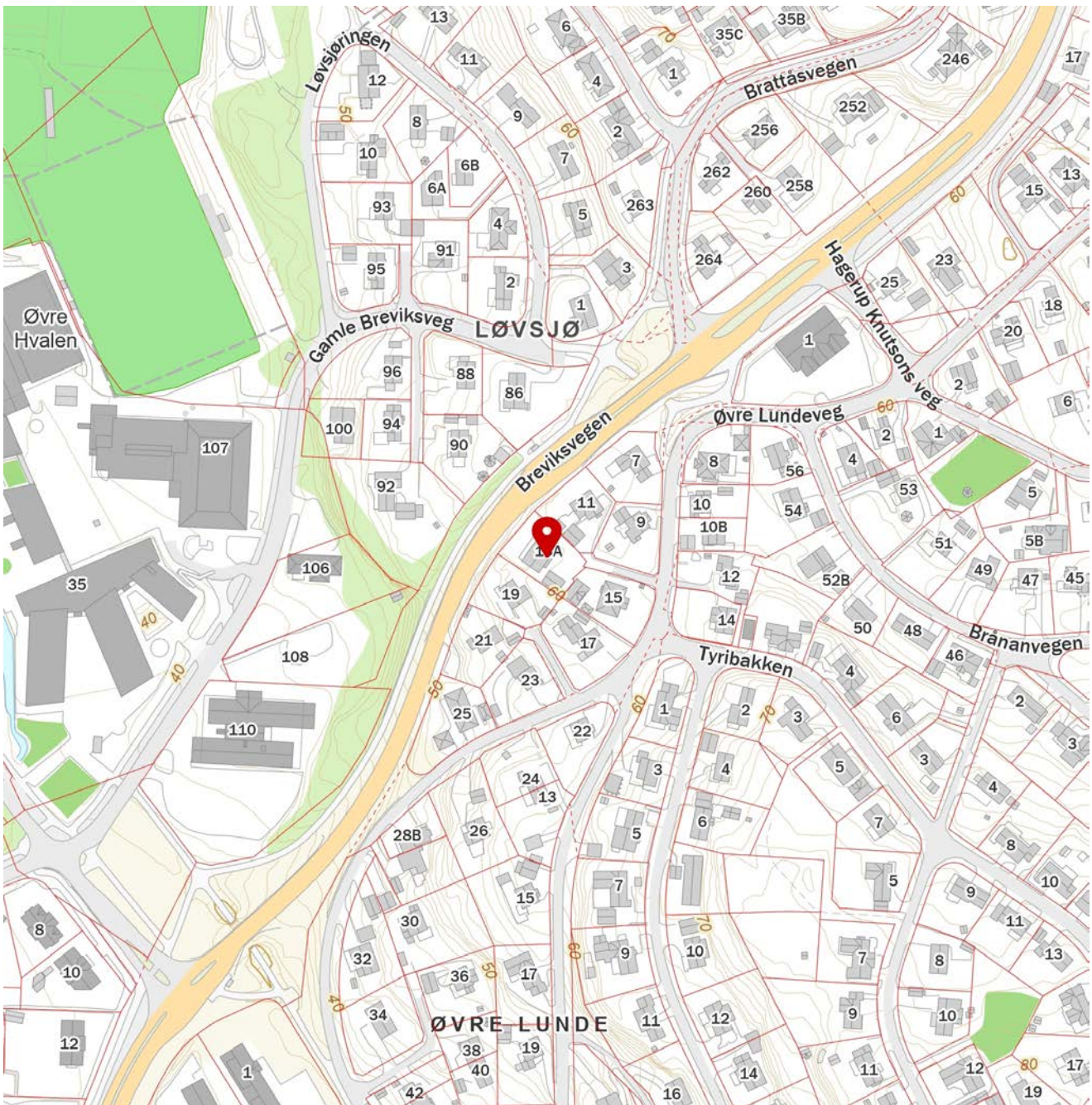
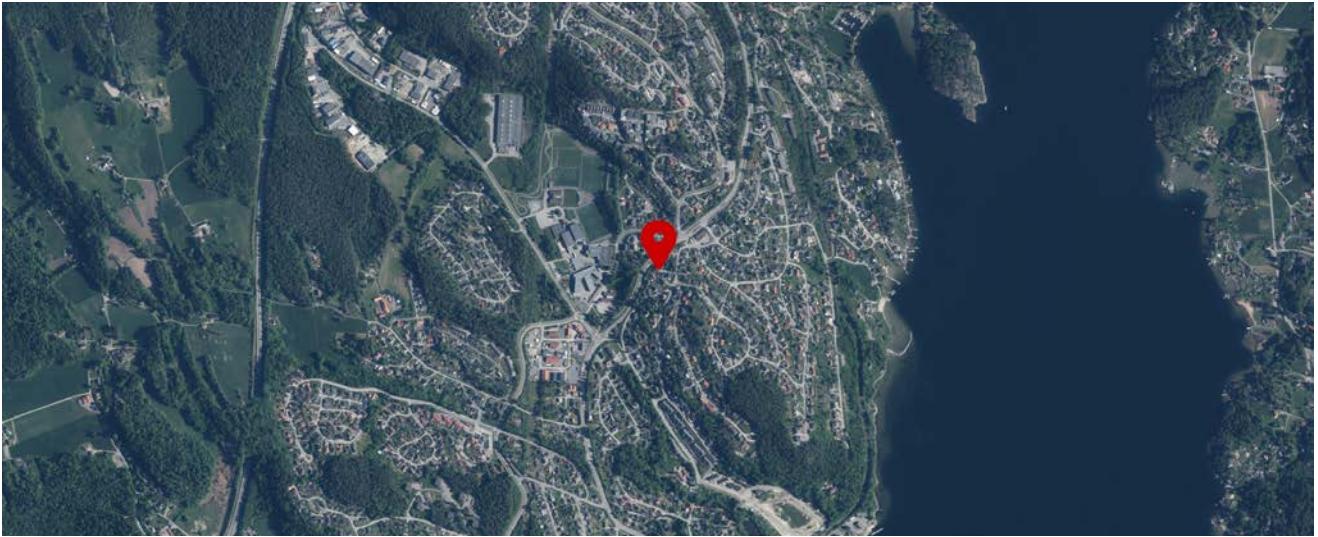


0% 43%

 Lundeåsen  
 Porsgrunn/Skien  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Somregleren AS, avd. Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Egenerklæring

Øvre Lundeveg 13B, 3941 PORSGRUNN

04 Apr 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Lundeveg 13B	Øvre Lundeveg 13B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden Oktober 2021

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Jødahl, Bjørn Erik King

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av varmtvannsbereeder

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Grenland Rørleggerservice

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny kurs til VVT

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

El-Vise Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av El-bil lader

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

One-Co (Sønnico)

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2024

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Delt av oppholdsrom i 2.etg for et ekstra soverom

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det ble diskutert og avtalt mellom sameierne og sette opp en felleskostnad på NOK 500,- pr måned. Dette er ikke iverksatt enda.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---



**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**



# Egenerklærings skjema

Name: **Jødahl, Bjørn Erik Haugen** Date: **2024-04-04**

Identification  
 Jødahl, Bjørn Erik Haugen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jødahl, Bjørn Erik Haugen

04/04-2024  
11:08:14

BANKID

# Tilstandsrapport - NS 3600

Øvre Lundeveg 13b

3941 Porsgrunn

Gnr: 67 Bnr: 69 Snr: 3



**Bygningssakkyndig**

Børre Skui

**Rapport kode: 469490**

**Opprettet: 19.03.2024**

**Utskrift: 08.04.2024**



**Takstingeniør Børre Skui AS**

**Foretaksnr.:** 912128105

**Adresse:** Bølevegen 212  
3713 Skien

**E-post:** borre@skuitakst.no

**Telefon:** 47171074



# Innledning

## Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

## Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

## Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

## Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

## Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

## Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

## Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

## Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

## Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

## Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

## Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

### Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
  - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
- Det er behov for tiltak; eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
  - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

### Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

## Bygningssakkyndig - Børre Skui

### Bygningsansvarlig

Frem til 2006 var firmaet tilknyttet NTRF (Norges Tilstandsrapport Forbund), deretter var vi medlem i NITO-TAKST, før vi ble medlemmer i Norsk Takst som ble etablert når NITO -TAKST og Norges Takseringsforbund slo seg sammen i 2018 og frem til 2022. Fra 2023 er vi tilsluttet NITO og fagavdelingen for Takstingeniører.

Lang erfaring og regelmessig oppgradering i kunnskap og kompetanse, gjør at vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, og våre oppdragsgivere er meglerhus, entreprenører, banker, advokater, forsikrings-selskaper, privatpersoner og andre som har behov for profesjonell hjelp og råd i forbindelse med eiendom.

Våre kjerneområder er tilstandsrapporter, verdi-taksering, reklamasjons-takster, nærings-takster og seksjonering/søknader.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.

Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.

Områder som vi ser mer på, er følgende:

- \* Energieffektivisering av boligen.
- \* Grønne lån
- \* Anbefalte håndverkere og kontrakter
- \* Start med det som gir deg/dere mest verdi
- \* Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.



### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

## Premisser

Denne Tilstandsrapportens gyldighet er 1. år fra befaringens-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

Dersom rapport, eldre enn 1 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent

av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.

I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger

for enkelte bygningsdeler.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell. Dette henger sammen

med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige

vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til

stede ved befaringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

## Forutsetninger

Denne taksten er basert på en gjennomgang av tomtens standard, beskaffenhet, beliggenhet, og gir en generell vurdering, ut fra en gjennomgang og opplysninger om eiendommen. Den gir en orientering om hva markedet på det aktuelle tidspunktet kan være villig til å gi for den aktuelle eiendommen.

Her ligger en vurdering av beliggenhet etc. i forhold til sjø og turterreng, omgivelser, avstand til butikk, strand, servicefunksjoner, trafikk og parkering. Taksten er gitt etter beste skjønn og overbevisning.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler NITO sin fagavdeling for takstingeniører har fastsatt for medlemmene.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befaring-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør. Dersom rapport, eldre enn 12 mnd. år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Det er ikke vurdert om det foreligger offentlig påbud eller lignende eller om benyttet boligrom, hybler, leiligheter m.m. er godkjent av bygningsmyndighetene ved innredning-tidspunkt.

Reguleringsmessig forhold er heller ikke belyst i rapporten.

Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi. I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Alle bygningsdeler er normalt i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. Forventet levetid er angitt under levetidsbetraktninger for enkelte bygningsdeler.

I mange tilfeller kan levetiden være både lengre og kortere enn antatt i forhold til leve-tidstabell. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering.

Andre forhold kan også påvirke levetiden i begge retninger.

Tilstandsgrad 2 kan i enkelte tilfeller benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger. Det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier/representant der hvor denne har vært til stede ved befaringen. Ellers er dette antagelser fra undertegnede Takstingeniør, og kan avvike med faktiske forhold.

Ved arealberegning er NS 3940 fra 26/10- 2023 lagt til grunn. Arealene er målt med lasermåler Hilti PD30. Fuktsøk er utført med instrument Protimeter V1-D1, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av boligen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander ikke ble flyttet på. NBI Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderinger.



# Oppsummering av bygningens tilstand

## Bygning 1

### TG 0 3 stk

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

#### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

### TG 1 43 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

### **Bad - Bad/vaskerom**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

### **Innvendige overflater**

#### **Kjøkken**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

#### **Innvendige trapper**

Innvendige trapper

#### **Ildsteder og skorsteiner**

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

#### **Rom for varig opphold**

Rømningsvei

Dagslysflate

Takhøyde

#### **Radon**

Radon

#### **Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

#### **Bad - 2.etg.**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2  
2 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

TG 3  
0 stk

TG IU  
2 stk

**Bad - Bad/vaskerom**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**Bad - 2.etg.**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Bjørn Erik King Jødahl

Rekvirert dato: 19.03.2024

### Besiktigelse

Til stede: Bjørn Erik King Jødahl  
Takstingeniør Børre Skui

Besiktigelsesdato: 04.04.2024

### Kommentarer

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er satt til å iverksettes 1. januar 2024, bør betraktes som omtrentlige, ettersom den endelige standarden for arealreglene ennå ikke er publisert på tidspunktet for denne rapportens ferdigstillelse. Det kan oppstå avvik."

For eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått før 1. januar 2024, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge eiendomsmeglingsoppdraget løper.

## Matrikelopplysninger

## Øvre Lundeveg 13b

3941 Porsgrunn

Gnr.: 67 Bnr.: 69 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 19.03.2024

Utskrift: 08.04.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912126105

Adresse: Bøleveggen 212  
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4001	67	69	3

Adresse: Øvre Lundeveg 13b, 3941 Porsgrunn

Kommune: Porsgrunn

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bjørn Erik King Jødahl

### Kommentarer til matrikelopplysninger

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.  
Tomtestørrelse og de reguleringsmessige forhold er oppgitt av kommunens karttjeneste.

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Montasje avel-bil lader	2021	Dokumentert via samsvarserklæring
Montasje av en extra vv tank	2021	ikke dokumentert, men opplyst at fagfolk har montert.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	800
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Tomtearealer er hentet fra kommunens kartbase.

### Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt med beplantning, og asfaltert/gruset innkjørsel. Tomten er delt mellom 3 seksjonseiere og er ikke opplyst i kommunes arkiv.

### Kommentarer til tomten

Tomten er ikke oppmålt fra takstmann, men arealene som er oppgitt er fra Porsgrunn kommune.

## Bygninger på eiendommen

### 3-mannsbolig

**Byggeår**

2020

### Kommentar til bygning

3-mannsbolig

Boligen inneholder 3 seksjonerte leiligheter, med ulike adkomster.

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Bolig

**Arealskjema**

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1.etg.	68	63	5
2.etg.	60	57	3
<b>Sum:</b>	<b>128</b>	<b>120</b>	<b>8</b>

**Romfordeling - BRA**

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	Gang, bad/vaskerom, trapperom, stue og kjøkken (åpen løsning)	Bodrom
2.etg.	Gang, bad og 4 soverom	Bod

## Kommentarer til arealopplysninger

Endringene i de nye reglene er i hovedsak disse:

Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes

Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)

BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b

I tillegg opplyses det om åpent areal

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (AHL) kan opplyses som tilleggsinformasjon.

Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og AHL kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA)

Endringen gjelder for alle nye oppdrag inngått etter 01.01.2024. Det vil si at du vil finne annonser med de gamle målene i en god periode fremover på FINN eiendom.

Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

**BRA-i (internt bruksareal)**

Er arealet innenfor boenheten.

**BRA-e (eksternt bruksareal)**

Er arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

**BRA-b (innglasset balkong)**

Er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

I tillegg opplyses det om åpent terrasse/balkong, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH). GUA og ALH kommer eventuelt i beskrivelsen.

**Terrasse- og balkongareal (TBA)**

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

**GUA (gulvareal)**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Kan oppgis som en tilleggsinformasjon.

GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav himlingshøyde).

**ALH (areal med lav himlingshøyde)**

Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Les mer på Eiendom Norges sider her.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Bolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	63	5	0	24
2.etg.	60	0	0	0
<b>Sum:</b>	123	5	0	24
<b>Sum BRA:</b>	128			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	Gang, bad/vaskerom, trapperom, stue og kjøkken (åpen løsning)			Terrasse
2.etg.	Gang, bad, bod og 4 soverom			

## Kommentar til arealopplysninger

Endringene i de nye reglene er i hovedsak disse:

Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes

Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)

BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b

I tillegg opplyses det om åpent areal

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (AHL) kan opplyses som tilleggsinformasjon.

Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og AHL kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA)

Endringen gjelder for alle nye oppdrag inngått etter 01.01.2024. Det vil si at du vil finne annonser med de gamle målene i en god periode fremover på FINN eiendom.

Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier:

**BRA-i (internt bruksareal)**

Er arealet innenfor boenheten.

**BRA-e (eksternt bruksareal)**

Er arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder.

**BRA-b (innglasset balkong)**

Er arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

I tillegg opplyses det om åpent terrasse/balkong, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH). GUA og ALH kommer eventuelt i beskrivelsen.

**Terrasse- og balkongareal (TBA)**

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

**GUA (gulvareal)**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Kan oppgis som en tilleggsinformasjon.

GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav himlingshøyde).

**ALH (areal med lav himlingshøyde)**

Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Les mer på Eiendom Norges sider [her](#).



# Bygningsbeskrivelse

## Bygning 1

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Beskrivelse

Skrånende tomt med beplantning, samt gruset innkjørsel.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Forstøtningsmurer

Lav stablemur av typen Bø blokka mot syd.

**TG 2**

#### Terrengforhold

Flatt terreng mot bolig.

#### Årsak / Konsekvens:

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.

#### Anbefalt tiltak:

Fungerer begrenset med dagens tilstand.

**TG 1**

#### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Beskrivelse

Såleblokk for fundament og lettklinker-blokker i grunnmur.

#### Vurdering / Avvik

#### Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert. Sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser på morene, sand, grus og leire.

**TG 1**

#### Grunnmur

Oppført av prefabrikkerte isolerte såleelementer med armering støpt og isolert plate på mark.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Beskrivelse

Det er påvist drensplate i form av "knotteplast".

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Drenering og fuktsikring

Synlig knotteplast over terreng.

### Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, antatt isolert etter byggetidens krav og utvendig panelt med liggende kledning.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Konstruksjon

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner.

**TG 1**

#### Kledning

Kledning fremstår hel og uten nevneverdige mangler. På utbygg mot øst er det ikke montert musebånd. Dette kan enkelt ettermonteres uten destruktive inngrep, og det settes ikke lavere TG av den grunn.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Beskrivelse

Boligen har vinduer og dører av tre med 3 - lags isolerglass, fra byggetiden.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører har normal vær-slitasje.

### Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

## Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

### Beskrivelse

Inntrukket inngangsparti med betongplate i inngangspartiet.

Terrasse er bygd i impregnert tre og er satt opp på pilarer som er fundamentert på steinfylling.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Fungerer med dagens tilstand.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Kompakte tak, også kalt varme tak, er tak som består av ett eller flere lag isolasjon, og taktekkning (papp og lignende) ligger direkte i kontakt med isolasjon.

Kompakte tak har ikke et tilsiktet luftesjikt som er påkrevd ved trectak, med isolasjon av mineralull mellom varmeisolasjon og taktekkning.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Takkonstruksjon

Ingen muligheter for kontroll av lufting, men utifra tilstand er det ikke noen tegn til at ikke konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Taket er tekket med dobbel krummet betongstein fra byggetiden, antas montert over underlagspapp, sløyfer og steinlekker.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Taket ble inspisert visuelt fra terrengnivå, og det ble ikke registrert tegn til avvik i forhold til montasjen.

Innvendig inspeksjon gav ingen indikasjoner på at taktekkets totrinns tetting ikke oppfyller sin funksjon.

Tekket har betydelig restverdi, ved korrekt og godt vedlikehold.

Vindskier i god materialtykkelse og kvalitet, med israft av metall. Det ble registrert noe "gode" utstikk.

**TG 1**

#### Utstyr på tak

Snøfangere er montert, samt trinn til feier.

**TG 1**

#### Skorsteiner over tak

Pipen blir feiet fra taket.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Renner og nedløp

Fungerer med dagens tilstand.

**TG 1**

#### Beslag

Fungerer med dagens tilstand.

## Bad Bad/vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

1.etg: Bad er oppført med flis på gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger, samt malt gips i himling.

Montert dusjnise, veggengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Rommet er ventilert via balansert boligventilasjon.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Flis på gulv med varmekabler, med oppkant på vegger og ved terskel.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Våtromsplater på vegg.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Malt gips i himling.

**TG 1**

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det opplyses at smøremembran er påført under flislaget og opp på vegg.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse fra entreprenør eller UK befaringsdagen.

Rommet er oppført etter TEK17, som krever uavhengig kontroll.

Det er strenge dokumentasjonskrav for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

Alle forhold med membran eller tettesjikt skal være dokumentert.

Ferdigattest på boligen indikerer at alle arbeider er kontrollert og godkjent av UK.

**TG 1**

#### Avløp og vannrør

Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

**TG 1**

#### Ventilasjon

Badet er tilfredsstillende ventilert med takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

**TG 1**

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Det er montert dusjhjørne, servantinnredning, veggengt wc, vv tank og opplegg for vaskemaskin.

### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er ikke montert installasjoner mot kald sone.

TG IU

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke boret i tilstøtende vegg da det er gjenstående garanti hos entreprenør.

#### Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

## Bad 2.etg.

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

2.etg: Bad er oppført med flis på gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger, samt malt gips i himling.

Montert badekar, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Rommet er ventilert via balansert boligventilasjon.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Flis på gulv med varmekabler, med oppkant på vegger og ved terskel.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Våtromsplater på vegg

TG 1

#### Overflater - Himling

Malt gips i himling.

TG 1

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det opplyses at smøremembran er påført under flislaget og opp på vegg.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse fra entreprenør eller UK befaringsdagen.

Rommet er oppført etter TEK17, som krever uavhengig kontroll.

Det er strenge dokumentasjonskrav for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

Alle forhold med membran eller tettesjikt skal være dokumentert.

Ferdigattest på boligen indikerer at alle arbeider er kontrollert og godkjent av UK.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1

#### Ventilasjon

Badet er tilfredsstillende ventilert med takventil tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Det er montert badekar, servantinnredning og vegghengt wc.

### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er ikke montert installasjoner mot kald sone.

TG IU

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke boret i tilstøtende vegg da det er gjenstående garanti hos entreprenør.

#### Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

## Innvendige overflater

### Beskrivelse

Boligen er innredet med flis på våtrom og parkett/laminat på øvrige gulvoverflater. Vegger og himlinger med malt gips.

### Vurdering / Avvik

TG 1

Fungerer med dagens tilstand.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminat fronter og benkeplate i åpen løsning med stue. Nedfelt benkebeslag i stål, og med ett-greps batteri. Helintegret kjøll, frys og oppvaskmaskin.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Laminat på gulv.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Malt gips på vegger.

TG 1

#### Overflater - Himling

Malt gips i himling.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløpsrør i plast og vanntilførsel med rør i rør er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert over keramisk topp.

#### Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen kanaler mot kald sone er påvist.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Etasjeskiller i tradisjonelt trebjelkelag.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Etasjeskiller

Det er foretatt kontroll i begge plan, i første etg. er stue og hall kontrollert og er innenfor kravet til TG:1.

I byggets 2.etg. er hall og stort soverom kontrollert.

I hall er det målt avvik på 15mm gjennom hele rommet, og 4mm innenfor 2m.

#### Årsak / Konsekvens:

Dette er mest sannsynlig oppstått ved utveksling av trappeløpet. I daglig bruk har dette mindre konsekvens.

#### Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Beskrivelse

Trappa har håndleder og rekkverk på begge sider, og åpne opptrinn.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Innvendige trapper

Trappen fremstår i god stand.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

Elementpipe helbeslått over tak, og tilkoblet vedovn i stue.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Ildsteder

Avstander til brennbart materialer vurderes å være forskriftsmessig.

**TG 1**

#### Skorsteiner inne i huset

Pipeløp er ikke kontrollert innvendig, men ovn og pipe virker i god stand.

Ingen kjente pålegg.

## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Beskrivelse

Stue og soverom,

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Rømningsvei

Vinduer er tilrettelagt for rømming.

TG 1

#### Dagslysflate

Tilstrekkelig dagslysflate er etablert.

TG 1

#### Takhøyde

Det er ca. 2,4m takhøyde, noe som tilfredsstillt kravet.

## Radon

NS 3600 - Pkt. 14

### Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i byggesaksmappen.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

TG 0

#### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område iht. kommuneplan.



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Beskrivelse

Det er montert vv-tank, skap for de ulike kurser på bad/vaskerom. Plast i avløp og rør i rør for innv. vannfordeling.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vannrør (stoppekran)

Plastrør (rør i rør). Stoppekran er påvist og merket.

**TG 1**

#### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Plast i avløp.

#### Varmtvannsbereder

2 stk. VV tank på 200 ltr. plassert i baderom med sluk.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Skapet er originalt, og anlegget har automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og hovedsakelig skjult ledningsnett.

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2020	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2020	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

## Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

## Vurdering / Avvik

**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

**Beskrivelse**

Etablert brannslukker for 1.etg.

**Sjekkliste for det branntekniske anlegget**

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

#### Vurdering / Avvik



**Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget**  
Fungerer med dagens tilstand.

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Bolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Øvre Lundeveg 13b

3941 Porsgrunn

Gnr.: 67 Bnr.: 69 Snr.: 3

Bygningsansvarlig:

Børre Skui

Opprettet: 19.03.2024

Utskrift: 08.04.2024

Takstingeniør Børre Skui AS

Foretaksnr.: 912126105

Adresse: Bølevegen 212  
3713 Skien

E-post: borre@skuitakst.no

Telefon: 47171074



## Signatur

### Signatur

Skien - 08.04.2024

Sted - Dato

BØRRE SKUI



Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Øvre Lundeveg 13B 3941 PORSGRUNN			
Annen info:				







Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 Kommunegrense	 Hekk	 Mast	 Skap	 Gatelys (belysningspunkt)
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense generert	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense fiktiv	
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak		
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant		
 Taksprang	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning		
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang	 Fortau		
 Riving	 Bygning tiltak - punkt	 Bygning tiltak - areal		
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig		
 Garasje og uthus	 Flaggstang	 Steingjerde		
 Annet gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur		
 Trapp	 Bru	 Gang- og sykkelveg		
 Gang- og sykkelveg undergang	 Veg	 Kanal og grøft		
 Forsenkningskurve	 Høydekurve 5m	 Høydekurve		
 Eiendomsteig	 Matrikkelnummer	 Fylkesvegboкс		
 Fylkesveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.		
 Tettbebyggelse				

 Vann drift/nedlagt
 Vann pumpeledning drift/nedlagt
 Vann tunnel drift/nedlagt
 Spillvannsledning drift/nedlagt
 Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
 Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
 Spillvann tunnel drift/nedlagt
 Avløp Felles drift/nedlagt
 Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
 Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
 Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
 Overvann drift/nedlagt
 Overvann overløpsledning drift/nedlagt
 Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
 Overvann Tunnel drift/nedlagt
 Drens drift/nedlagt
 Tunneller
 Pumperetning

**Kvikkleire - risiko**

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner






























Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Øvre Lundeveg 13B 3941 PORSGRUNN			
Annen info:	E18 fra Øvre Lunde til Brånan med g/s-un			



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 Kommunegrense  Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  Udefinert bygning  Gang- og sykkelveg  Forsenkningskurve  RpGrense  Forretning  Gang-/sykkelvei  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Bygning  Bru  Byggegrense  RbFormålOmråde  Offentlig bebyggelse  RpFormålGrense  Eiendomsteig	 Eiendomsgrense  Mønelinje  BygningTiltakAreal  Kanal og grøft  Høydekurve  RpFormålGrense  Boliger  Kjørevei  RpGrense
--	--	--

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

**Kvikkleire - risiko**

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1





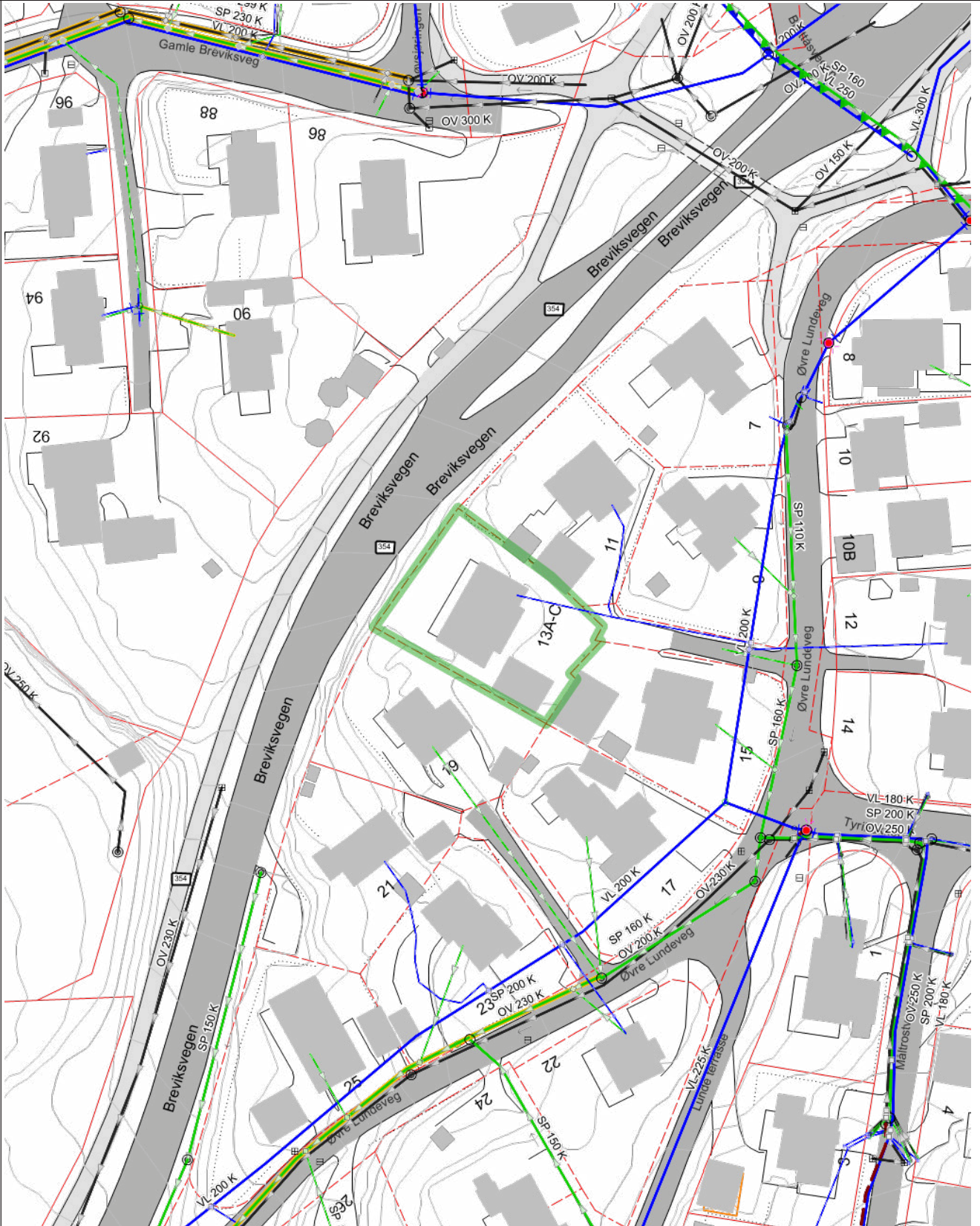
Porsgrunn  
kommune

## Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Øvre Lundevæg 13B 3941 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

<ul style="list-style-type: none"> <li> Offogprivbygg</li> <li> Høydekurve Porsgrunn</li> <li> Hekk</li> <li> Teiggrense generert</li> <li> Bygningslinje</li> <li> Takkant</li> <li> Veranda</li> <li> Vegdekkekant undergang</li> <li> Bygning tiltak - punkt</li> <li> Gang- og sykkelveg undergang</li> <li> Fylkesvegboks</li> <li> Privatveg gatenavn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Andre bygg grå</li> <li> Forsenkningskurve Porsgrunn</li> <li> Teiggrense god nøyaktighet</li> <li> Teiggrense fiktiv</li> <li> Bygningsavgrensning tiltak</li> <li> Takoverbyggkant</li> <li> Annet vegareal avgrensning</li> <li> Fortau</li> <li> Bygning tiltak - areal</li> <li> Veg</li> <li> Fylkesveg gatenavn.</li> <li> Tettbebyggelse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Takoverbygg grå</li> <li> Høydekurve 5m Porsgrunn</li> <li> Teiggrense dårlig nøyaktighet</li> <li> Bygningsdelelinje</li> <li> Mønelinje</li> <li> Taksprang</li> <li> Vegdekkekant</li> <li> Riving</li> <li> Gang- og sykkelveg</li> <li> Kanal og grøft</li> <li> Kommunalveg gatenavn.</li> </ul>
---	---	--

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

### Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



# Kontakt oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til å høre fra deg!**



**Cecilie Tande Flood**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 481 62 064  
cecilie.flood@sor.no



**Ida Zoi Salvesen**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 979 94 295  
ida.salvesen@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Øvre Lundeveg 13B, 3941 PORSGRUNN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ROSE MARI RØSTBERG** | Eiendomsmegler | **988 32 782**

**rose.rostberg@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00